

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Koop- en realisatieovereenkomsten met de ontwikkelaars in Steenbrugge

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-05-2022
Notanummer	: 2022-370
Datum	: 10-05-2022
Programma	: 06-Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20220322_overeenkomst_Steenbrugge Van Wonen eenzijdig getekend.pdf,20220420_overeenkomst_steenenbrug ontwikkeling eenzijdig getekend.pdf,20220503 getekende brief BPD.pdf

Parafering

29-04-2022: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling03-05-2022: Wethouder

Agendering

* 04-05-2022: Directeur

Definitieve akkoord

11-05-2022

B & W d.d.: 10-05-2022

Besluit

1. Tot het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst met Steenenbrug Ontwikkeling B.V. en tot levering van de kavels.
2. Tot het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. en tot levering van de kavels.
3. Tot het aangaan van de koop- en realisatieovereenkomst met VanWonen Projecten B.V. en tot levering van de kavels.
4. De burgemeester te verzoeken wethouder RS de Geest volmacht te verlenen om de overeenkomsten te tekenen
5. De raadsmededeling vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat deze zijn getekend, maar niet de bijgevoegde memo

Inleiding

De ontwikkeling van Steenbrugge om in totaal 795 woningen in de vervolfasen te kunnen realiseren is in volle gang. In mei 2021 is de koop- en realisatieovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer (OSD) getekend. (Nota 2021-001159). Op basis van deze overeenkomst heeft de gemeente de gronden van OSD in juni 2021 aangekocht. Parallel heeft de gemeente gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie en het uitwerkingsplan Chw Steenbrugge. Op 23 juni 2023 heeft de raad ingestemd met de grondexploitatie Steenbrugge (Nota 2021-001184). Op 21 september 2021 is het uitwerkingsplan Chw Steenbrugge (nota 2021 - 001223) vastgesteld. Tegen dit uitwerkingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State en is een voorlopige voorziening gevraagd. Op 24 januari 2022 heeft de voorzieningenrechter de voorlopige

voorziening afgewezen. Het hoger beroep dient bij de RvS op 29 april 2022.

Gemeente heeft inmiddels wel het bouwrijp maken aanbesteed en gegund. De feestelijke start van het bouwrijp maken staat gepland op 19 mei 2022.

Na het sluiten van de overeenkomst met OSD, waarbij de gemeente de gronden van OSD aangekocht heeft en OSD 261 bouwrijpe kavels zal afnemen, heeft de gemeente met de overige partijen die bouwclaims voor Steenbrugge hebben de resterende kavels voor projectmatige woningbouw verdeeld aan Steenenbrug Ontwikkeling B.V., VanWonen, BPD en Woonbedrijf Ieder1.

Met hen zijn afspraken gemaakt over planning en sinds eind 2021 zijn alle partijen bezig met het ontwerpen van hun woningen. Deze worden ontworpen conform een met elkaar afgestemde bouwstroom. De bedoeling is dat de start van de laatste woningen zal plaatsvinden in 2025, zodat in 2026/2027 de wijk Steenbrugge gereed is. Om het gezamenlijke doel voor ogen te houden, namelijk het zo snel mogelijk realiseren van een mooie nieuwe wijk, vindt er met enige regelmaat een afstemmingsoverleg plaats met alle betrokken partijen. Op deze wijze worden woningontwerpen en het inrichtingsplan afgestemd. De 1e woningen gaan rond de zomer 2022 in verkoop en de start van de bouw zal zijn in 2023.

Ook met de bewoners van Fase 1 en de overige stakeholders vindt overleg plaats en worden zij middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden over de voortgang. De start van het bouwrijp maken op 19 mei 2022 zal samen met de bewoners georganiseerd worden. De bedoeling is dat de 1e woningen in verkoop gaan rond de zomer van 2022. Met alle betrokken ontwikkelaars is gesproken over de koop/ en realisatieovereenkomst voor de woningen die per ontwikkelaar zijn toegewezen.

De inmiddels door hen getekende overeenkomsten zijn bijgevoegd. Het betreft de volgende overeenkomsten, welke ter besluitvorming worden aangeboden:

* Koop- en realisatieovereenkomst Steenenbrug Ontwikkeling B.V. voor de bouw van 170 woningen in de vrije sector.

* Koop- en realisatieovereenkomst BPD Ontwikkeling B.V. voor de bouw van 56 woningen, waarvan 40 woningen in de midden huur onder de Verordening Doelgroepen.

* Koop- en realisatieovereenkomst VanWonen Projecten B.V. voor de bouw van 26 woningen in de vrije sector.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten vervallen alle bouwclaims die bovengenoemde partijen hebben voor de ontwikkeling van Steenbrugge. De gemeente heeft overeenstemming bereikt voor de verkoop van de gronden met bovengenoemde partijen. Er volgt nog een koopovereenkomst met Woonbedrijf Ieder1 voor de realisatie van de sociale huurwoningen. Dit voornemen is vanaf 25 maart 2022 in kader van Didam-arrest voor ieder openbaar gemaakt. Er zijn geen vragen binnen gekomen met betrekking tot dit voornemen. Ook is er binnen 20 kalenderdagen geen kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel aangespannen. De gemeente kan verder met dit verkoopproces.

In de overeenkomsten zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de partijen (Steenenbrug Ontwikkeling B.V., BPD Ontwikkeling B.V. en VanWonen Projecten B.V.) de bouwterreinen van de gemeente koopt en de gemeente de bouwterreinen verkoopt en de partijen voor eigen rekening en risico de in totaal 252 woningen ontwikkelen en realiseren.

Teneinde te voorkomen dat de nieuwbouwwoningen bij opbod worden verkocht en/of werknemers van de betrokken partijen bevoordeeld zouden worden bij verkoop van de woningen is aan de partijen bij brief van 22 maart 2022 verzocht om zich aan dat verzoek te conformeren. De partijen hebben daarmee ingestemd door ondertekening van de genoemde brief voor akkoord.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het sluiten van deze koop- en realisatieovereenkomsten wordt een volgende stap gezet om de nieuwe wijk Steenbrugge af te ronden. Naast de reeds gerealiseerde 405 woningen worden er de komende jaren 795 woningen toegevoegd met een diversiteit aan woningen. Sociale huur, sociale koop, midden huur en

vrije sector koopwoningen in diverse prijsklassen. Ook is er ruimte voor wonen met zorg, particuliere kavels, collectief particulier bouwen en woonwagens. Kortom een nieuw dorp wordt toegevoegd aan Deventer, waar het fijn wonen zal zijn.

Kader

- * Nota 2020-000723: Beëindiging intentieovereenkomst Steenbrugge Fase 2 met raadsmededeling
- * Nota 2021-001159: Overeenkomst OSD
- * Nota 2021-001184: Grondexploitatie Steenbrugge
- * Nota 2021-001223: Uitwerkingsplan 2de fase Steenbrugge
- * Woonvisie/prestatieafspraken
- * Grondprijzenbrief

Betrokken partijen en participatie

Bij het opstellen van de overeenkomsten zijn de externe partijen betrokken, alsmede de jurist, planeconoom en projectmanager. De bewoners van de eerste fase Steenbrugge en de stakeholders zijn geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan, de aantallen en de categorieën woningen en wie waar gaat bouwen. Met enige regelmaat worden nieuwsbrieven opgemaakt en verspreid en vindt er overleg plaats met de wijkvereniging.

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * Met het ondertekenen van deze koop- en realisatieovereenkomsten wordt de realisatie van in totaal 252 woningen voor de vervolgfases in Steenbrugge mogelijk gemaakt.
- * Na ondertekening vervallen alle eerdere afspraken (claims) over de ontwikkeling en realisatie in Steenbrugge
- * Met het ondertekenen van de overeenkomst is verkoop van de door de gemeente bouwrijp gemaakte gronden geborgd
- * Met het ondertekenen kan ook het tempo van de realisatie geborgd worden door de in de overeenkomst opgenomen termijnen waarbinnen gestart moet worden met de bouw welke in 1 bouwstroom in de diverse deelgebieden gerealiseerd moeten worden.
- * Alle partijen zijn al bezig met de ontwikkeling van de woningen met begeleiding van het supervisieteam, welke fasegewijs zullen worden gerealiseerd. De verkoop van de eerste woningen staat gepland medio 2022.
- * Voor alle partijen is de Bibob procedure afgerond.
- * Met het aangaan van de overeenkomsten dienen alle partijen binnen 2 maanden na ondertekening 10% van de voorlopige koopsom voor alle gronden te voldoen of een bankgarantie af te geven.

Tegen:

- * Het uitwerkingsplan 2de fase Steenbrugge is nog niet onherroepelijk.
- * De grondopbrengsten worden fasegewijs de komende jaren gerealiseerd.
- * Indien de marktomstandigheden erg verslechteren loopt de gemeente het risico dat er vertraging gaat optreden, indien partijen een beroep doen op bouwvertragende omstandigheden, zoals onwerkbaar weer, gebrek aan materialen, personeel of materieel. Hiervoor is schriftelijke toestemming van de gemeente nodig.

Financiële consequenties en dekking

De grondprijs voor de projectmatige koopwoningen wordt bepaald op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woningen aan de koper wordt aangeboden. De VON-prijs is bepalend voor de geldende grondquote. Er is een programma afgesproken en een bandbreedte voor de VON-prijs waarop de grondquote is gebaseerd. (zie bijlage) Voor de middeldure huurwoningen, welke BPD zal realiseren, wordt een vaste grondprijs gehanteerd.

Op basis van het programma (prijsspeil 1-1-2021) zijn de minimale opbrengsten:

* Steenenbrug Ontwikkeling B.V.: € 8.942.975,-

* BPD Ontwikkeling B.V. : € 2.739.008,-

* VanWonen Projecten B.V. : € 1.471.240,-

De totale minimale grondopbrengsten bedragen € 13.535.041,- exclusief BTW. Er is dus een voorlopige koopsom bepaald. Van deze voorlopige koopsom dient binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst 10% voldaan te worden of een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag te worden verstrekt conform de eisen van de gemeente. De definitieve koopsom kan pas worden bepaald op het moment dat de VON-prijzen van de woningen bekend zijn. De definitieve koopsommen worden voldaan bij levering van de gronden, welke fasegewijs zal plaats vinden.

In de vastgestelde grondexploitatie en de actualisatie van de grondexploitatie bij de jaarrekening is de minimale opbrengst voor de gronden als uitgangspunt gehanteerd.

Openbaarmaking en communicatie

Na ondertekening zijn de overeenkomsten openbaar. Na lvering is de inhoud van de overeenkomsten ook voor iedereen in het kadaster zichtbaar.

Aanpak en uitvoering

Met de ondertekening van de koop- en realisatieovereenkomsten wordt de reeds lopende voorbereidende werkzaamheden voortgezet. Op 19 mei 2022 start het bouwrijp maken, zodat gemeente de te verkopen gronden tijdig gereed heeft voor levering van de gronden en realisatie. Tijdens deze bijeenkomst, welke met de bewonerscommissie is voorbereid en de kinderen in de wijk een rol krijgen, worden ook de eerste ontwerpen getoond van de eerste fasen.

De verdere voorbereiding en realisatie is een continue proces met diverse afstemming overleggen tussen de gemeente en alle ontwikkelende partijen. Alle partijen werken samen met als doel om de woningen te realiseren in de periode 2023-2026/2027.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Koop- en realisatieovereenkomsten met de ontwikkelaars in Steenbrugge	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Mededelingnummer	2022-370	Datum B en W besluit	10-05-2022
Team	DEV-PRO		

Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededelingen informeren we u over de voortgang en ontwikkeling van de vervolgfase Steenbrugge. Een nieuwe wijk in Deventer, waar in totaal 1200 woningen worden gerealiseerd.

We kunnen u nu melden dat de koop- en realisatieovereenkomsten getekend zijn met Steenbrug Ontwikkeling BV, BPD Ontwikkeling BV en VanWonen Projecten BV voor de aankoop van bouwrijpe gronden voor de bouw van in totaal 252 woningen.

Kader

- * Nota 2020-000723: Beëindiging intentieovereenkomst Steenbrugge Fase 2 met raadsmededeling
- * Nota 2021-001159: Overeenkomst OSD
- * Nota 2021-001184: Grondexploitatie Steenbrugge
- * Nota 2021-001223: Uitwerkingsplan 2de fase Steenbrugge
- * Woonvisie/prestatieafspraken
- * Grondprijzenbrief

Kern van de boodschap

Met het sluiten van deze koop- en realisatieovereenkomsten is een volgende stap gezet om de nieuwe wijk Steenbrugge te realiseren. In totaal zijn er straks 1200 nieuwe woningen extra gerealiseerd. (afgerond in 2026-2027). Er zal een diversiteit aan woningen gerealiseerd worden: sociale huur, sociale koop, midden huur en vrije sector koopwoningen in diverse prijsklassen. In totaal wordt ruim 30% gerealiseerd in de sociale koop, sociale huur en midden huur vallend onder de doelgroepenverordening.

Nadere toelichting

Nadat de gemeente in mei 2020 had besloten om de intentieovereenkomst met de ontwikkelaars te beëindigen is er gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, het uitwerkingsplan, de grondexploitatie. Met de ontwikkelaars is gesproken op welke wijze de samenwerking verder vorm gegeven kan worden en hoe er invulling gegeven kan worden aan de bouwclaims en verdeling van de woningen. Dit heeft er toe geleid dat in mei 2021 een koop- en realisatieovereenkomst is getekend met Ontwikkelingsmaatschappij Steenbrugge Deventer (OSD).

Op basis van deze overeenkomst heeft de gemeente de gronden van OSD in juni 2021 aangekocht.. Op 23 juni 2021 heeft de raad ingestemd met de grondexploitatie Steenbrugge (Nota 2021-001184). Op 21 september 2021 is het uitwerkingsplan Chw Steenbrugge (nota 2021 - 001223) vastgesteld. Tegen dit uitwerkingsplan is beroep aangetekend bij de Raad van State en is een voorlopige voorziening gevraagd. Op 24 januari 2022 heeft de voorzieningenrechter de voorlopige voorziening afgewezen. Het hoger beroep dient bij de RvS op 29 april 2022.

Gemeente heeft inmiddels wel het bouwrijp maken aanbesteed en voorlopig gegund. De feestelijke start van het bouwrijp maken staat gepland op 19 mei 2022.

Na het sluiten van de overeenkomst met OSD, waarbij de gemeente de gronden van

OSD aangekocht heeft en OSD 261 bouwrijpe kavels zal afnemen, heeft de gemeente met de overige partijen die bouwclaims voor Steenbrugge hebben de resterende kavels voor projectmatige woningbouw verdeeld aan Steenenbrug Ontwikkeling B.V., VanWonen, BPD en Woonbedrijf ieder1.

Met hen zijn afspraken gemaakt over planning en sinds eind 2021 zijn alle partijen bezig met het ontwerpen van hun woningen. Deze worden ontwerpen conform een met elkaar afgestemde bouwstroom. De bedoeling is dat de start van de laatste woningen zal plaatsvinden in 2025, zodat in 2026/2027 de wijk Steenbrugge gereed is. Om het gezamenlijke doel voor ogen te houden, namelijk het zo snel mogelijk realiseren van een mooie nieuwe wijk, vindt er met enige regelmaat een afstemmingsoverleg plaats met alle betrokken partijen. Op deze wijze worden woningontwerpen en het inrichtingsplan afgestemd. De 1e woningen gaan rond de zomer 2022 in verkoop en de start van de bouw zal zijn in 2023. Ook met de bewoners van Fase 1 en de overige stakeholders vindt overleg plaats en worden zij middels nieuwsbrieven op de hoogte gehouden over de voortgang. De start van het bouwrijp maken op 19 mei 2022 zal samen met de bewoners georganiseerd worden. De bedoeling is dat de 1e woningen in verkoop gaan rond de zomer van 2022. Met alle betrokken ontwikkelaars is gesproken over de koop/ en realisatieovereenkomst voor de woningen die per ontwikkelaar zijn toegewezen. De inmiddels door hen getekende overeenkomsten zijn bijgevoegd. Het betreft de volgende overeenkomsten, welke ter besluitvorming worden aangeboden:

* Koop- en realisatieovereenkomst Steenenbrug Ontwikkeling B.V. voor de bouw van 170 woningen in de vrije sector.

* Koop- en realisatieovereenkomst BPD Ontwikkeling B.V. voor de bouw van 56 woningen, waarvan 40 woningen in de midden huur onder de Verordening Doelgroepen.

* Koop- en realisatieovereenkomst VanWonen Projecten B.V. voor de bouw van 26 woningen in de vrije sector.

Met het ondertekenen van de overeenkomsten vervallen alle bouwclaims die bovengenoemde partijen hebben voor de ontwikkeling van Steenbrugge. De gemeente heeft overeenstemming bereikt voor de verkoop van de gronden met bovengenoemde partijen. Dit voornemen is vanaf 25 maart 2022 in kader van Didam/arrest voor ieder openbaar gemaakt. Er zijn geen vragen binnen gekomen met betrekking tot dit voornemen. Ook is er binnen 20 kalenderdagen geen kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel aangespannen. De gemeente kan verder met dit verkoopproces.

In de overeenkomsten zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de partijen (Steenenbrug Ontwikkeling B.V., BPD Ontwikkeling B.V. en VanWonen Projecten B.V.) de bouwterreinen van de gemeente koopt en de gemeente de bouwterreinen verkoopt en de partijen voor eigen rekening en risico de in totaal 252 woningen ontwikkelen en realiseren.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Van Wonen
Mevr. F. Hoekman
Postbus 756
8000 AT ZWOLLE

DEV-PRO/211769-2021
kenmerk

uw referentie

22 maart 2022
datum

I.Keetell-Homrighausen
contactpersoon

Steenbrugge
onderwerp

Geachte mevrouw Hoekman,

Van Wonen en de gemeente Deventer hebben afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in het plangebied Steenbrugge. Terzake is een koopovereenkomst opgesteld, die tot stand komt indien en nadat het college van burgemeester en wethouders hiermee instemt. In aanvulling op de koopovereenkomst willen wij het volgende met u afspreken:

Bieding en/of selectie vooraf

Recent hebben wij vernomen dat er nieuwbouwwoningen worden verkocht bij inschrijving (tegen het hoogste bod) en dat er woningen uit de verkoop/verhuur worden gehouden om deze te gunnen aan vooraf geselecteerde kopers/huurders (bijvoorbeeld werknemers of bekenden van de ontwikkelaar/bouwer).

In de koopovereenkomst hebben we hierover geen afspraken gemaakt omdat wij met dergelijke praktijken niet eerder geconfronteerd zijn. Wij vinden dat de woningen aangeboden moeten worden voor vooraf bepaalde prijzen conform de overeengekomen definitieve VON-prijzen en dat degenen die in Steenbrugge zouden willen wonen gelijke kansen moeten krijgen om een woning te kopen/huren. VanWonen handelt in lijn met de richtlijnen van de Neprom en verklaart dat in dit plan voor eigen werknemers dezelfde voorwaarden gelden als voor iedereen. Geen voorkeursrecht.

Bovengenoemde hebben wij mondeling besproken en u heeft toegezegd dat u zich bij de verkoop/verhuur van de woningen in Steenbrugge zult onthouden van dergelijke praktijken en/of andere handelingen die ertoe leiden dat prijzen worden opgedreven en/of aan potentiële kopers/huurders gelijke kansen worden ontnomen.

Mocht een woning "terugkomen", dat wil zeggen dat deze na gunning uiteindelijk toch niet wordt verkocht of geleverd bijvoorbeeld omdat men de financiering niet rond krijgt, dan kan na toestemming van de Gemeente een hogere VON-prijs gehanteerd worden voor een woning ten opzichte van de basiswoning (de woning zonder opties) waarmee deze oorspronkelijk in de markt is gezet. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, waaronder het verrekenen van de grondquote over het meerdere.

DEV-PRO/ 211769-2021
Kenmerk (meridio nummer)

Deze brief ontvangt u in tweevoud. Wilt u beide exemplaren voor akkoord ondertekenen en beide getekende versies retourneren. Daarna tekent gemeente Deventer deze brief. Deze brief geldt dan in aanvulling op de koopovereenkomst, die tot stand komt indien en nadat het college van burgemeester en wethouders daartoe besluiten. Het bepaalde in deze brief maakt na ondertekening door u en de gemeente onderdeel uit van de koopovereenkomst. Dit betekent ook dat in geval van niet nakoming het terzake bepaalde in de koopovereenkomst van toepassing zal zijn.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Deventer

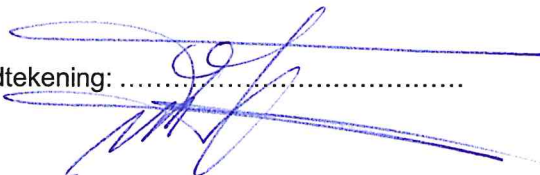
L. van Berkum
Teammanager
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Voor akkoord

Naam bedrijf: *Van Dams*

Getekend door: *F.M. Hoeliman*

Datum: *9/5/2022*

Handtekening: 

Koop- en Realisatie OVEREENKOMST

tussen



en



inzake

de ontwikkeling en realisatie van 26 woningen in Steenbrugge te Deventer



Deze Overeenkomst komt tot stand indien en nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer daartoe besluit (totstandkomingsvereiste)

Zaaknummer 211769-2021

Ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, statutair gevestigd in Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), die op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer R.C. König, burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap **VanWonen Projecten B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 66829372, statutair gevestigd te Zwolle (kantoorhoudende aan de Willemsvaart 21 te 8019 AB Zwolle), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder Van Wonen Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 67416152, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, door haar allen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer Albert Bolks, geboren op 10 juli 1968, hierna te noemen: "**VanWonen**";

Hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**",



Overwegen het volgende:

- a. In Deventer wordt de woningbouwlocatie 'Steenbrugge' gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Het is de bedoeling dat in 'Steenbrugge' in totaal 1.200 woningen worden gebouwd.
- b. De eerste fase van 'Steenbrugge' is inmiddels afgerond. In deze fase zijn 405 woningen gerealiseerd.
- c. In maart 2018 is door de gemeente Deventer het principebesluit genomen dat in de tweede en volgende fasen van Steenbrugge nog ongeveer 800 woningen gebouwd zullen mogen worden.
- d. Op basis van afspraken uit het verleden had AM B.V. de rechtsvoorganger van VanWonen een bouwclaim voor 100 bouwkavels in Steenbrugge. Deze claim is later aangepast naar in totaal 50 bouwkavels. Van genoemde claim opgenomen/vastgelegd in een brief d.d. 17 november 2014 heeft VanWonen inmiddels een deel van de bouwkavels in eigendom verkregen. Thans resteren nog 25 bouwkavels.
- e. Voor 'Steenbrugge' geldt het bestemmingsplan 'Steenbrugge' dat de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor zover hier van belang aan de tweede fase een uit te werken woonbestemming toegekend. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking (Ontwerp), hierna te noemen: het Uitwerkingsplan, vastgesteld (**Bijlage 1**).
- f. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en realisatie van 26 woningen op de bouwkavels door en voor rekening en risico van VanWonen heeft de Gemeente het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) met Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2A**) opgesteld en het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**) en het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) op 21 september 2021 vastgesteld. Dit betreft 1 woning meer dan opgenomen in de bouwclaim omdat dit beter binnen de verkaveling past.
- g. Partijen leggen afspraken die zij gemaakt hebben in deze Overeenkomst vast. Na ondertekening van deze Overeenkomst komen alle eerder gemaakte afspraken waar dan ook opgenomen terzake (claims op) de ontwikkeling en realisatie van woningen door VanWonen in Steenbrugge te vervallen en hebben Partijen terzake over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

De in de Overeenkomst (met in begrip van de considerans) met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Akte van levering:
De notariële akte waarmee de eigendom van de Bouwkavels/het Bouwterrein wordt overgedragen aan VanWonen.
- Artikel:
Artikel van de Overeenkomst.
- Beeldkwaliteitsplan:
Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van voor de tweede en volgende fase van 'Steenbrugge' is vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 is gelijktijdig met het Uitwerkingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 3**). Het plan is nog niet onherroepelijk van kracht. De uitvoering zal door het Supervisieteam worden bewaakt.
- Beleggers huurwoning:
Middeldure huurwoning in de betekenis die de Doelgroepenverordening daaraan geeft.
- Bijlage:
Bijlage bij de Overeenkomst.
- Bouwplan:
Het definitieve ontwerp van de te realiseren woningen.
- Bouwrijp:
 1. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. De hoogteligging/het peil wordt per Deelgebied op één afwerkhoopte door Partijen gezamenlijk vastgesteld op basis van het dan beschikbare ontwerpplan van VanWonen en de ontwerp-tekening voor het bouwrijp maken. Vervolgens wordt de tekening voor het bouwrijp maken definitief vastgesteld en kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Wordt door VanWonen afgeweken van het ontwerpplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de definitieve tekening voor het bouwrijp maken en leidt dit tot eventueel extra overtollige grond (boven het vastgesteld peil) dan moet VanWonen deze grond aan de Gemeente aanbieden. Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van VanWonen afgevoerd te worden. Komt VanWonen grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren.
 2. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
 3. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het riool-, elektriciteit-, en waterleidingnet mogelijk.
 4. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
 5. Het Bouwterrein is geschikt voor de functie woningbouw blijkend uit de bodemrapportage die binnen 6 maanden na het aangaan van deze Overeenkomst doch uiterlijk bij de notariële levering wordt overlegd door de verkoper/de Gemeente.
- Bouwterrein:
De 26 door de Gemeente Bouwrijp gemaakte bouwkavels, zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 4**). Indien de bouwkavels gefaseerd aan VanWonen worden geleverd, worden de bouwkavels die in een bepaalde fase aan VanWonen geleverd worden (telkens tezamen als een Bouwterrein aangemerkt).
- Deelgebied:
Onderdeel van het Uitwerkingsgebied bestaande uit Bouwrijpe bouwkavels zoals op tekening weergegeven. Een deelgebied is een cluster van Bouwrijpe kavels. De clusters zijn genummerd aangegeven op de Tekening 92.21.01.AN. 25 Ontwikkelgebied VanWonen versie C d.d. 3-2-2022 (**Bijlage 6**).
- Openbare ruimte:
De binnen het Uitwerkingsgebied in de directe omgeving van het Bouwterrein op niet uitgeefbare gronden te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de daarbij behorende ondergrond.

- Overeenkomst:
Deze Koop- en realisatieovereenkomst.
- Planning:
Een overzicht van de fasering en de beoogde data waarop het Bouwterrein aan VanWonen geleverd wordt opgenomen in de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**).
- Project:
De ontwikkeling en realisatie van 26 woningen door VanWonen op het Bouwterrein.
- Supervisieteam:
Het door de Gemeente ingestelde team van externe deskundigen dat de woningontwerpen, het inrichtingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte in Steenbrugge in de ontwerpfase toetst aan de beeldkwaliteitseisen en wiens advies met de omgevingsvergunningaanvraag wordt meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad).
- Stedenbouwkundig plan:
Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 2A**).
- Uitwerkingsplan/gebied:
Het gebied waarvoor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is uitgewerkt voor circa 800 van de binnen de 2^e fase van Steenbrugge te realiseren woningen. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking (Ontwerp) op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 1**).
- Voorzieningen van openbaar nut:
De in de omgeving van het Bouwterrein aan te leggen straten, wegen, paden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, inritten, bermen, bermsloten, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, riolering, nutsvoorzieningen en alle andere voorzieningen die publiekelijk kunnen worden gebruikt.
- Woonrijp maken:
Het inrichten van de Openbare ruimte door de Gemeente.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder VanWonen het Bouwterrein van de Gemeente koopt en de Gemeente het Bouwterrein aan VanWonen verkoopt en VanWonen voor eigen rekening en risico 26 woningen op de in eigendom over te dragen bouwkvavels ontwikkelt en realiseert.

Artikel 3 Inleidende bepalingen

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking¹ (Ontwerp)
 - Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 2A: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 4: Tekening Bouwterrein met het nummer (*nog op te stellen, volgt later*)
 - Bijlage 5: Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021
 - Bijlage 6: Tekening 92.21.01.AN.25 ontwikkelgebied VanWonen versie C d.d. 3-2-2022
 - Bijlage 7: Inrichtingsplan (*nog op te stellen; wordt later toegevoegd*)
 - Bijlage 8: Uitgiftevoorwaarden d.d. 1 september 2021
 - Bijlage 9: Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 28 januari 2022
 - Bijlage 10: Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie F d.d. 3-2-2022 blad 1 en blad 2
2. De Overeenkomst en de Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst.

¹ <https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw015U-OW01>

3. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, als de context dat vereist.
4. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetwijziging.
5. De definitiebepalingen en de considerans (overwegingen) maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Artikel 4a Verkoop en levering Bouwterrein en Programma

1. VanWonen koopt van de Gemeente het Bouwterrein voor de realisatie van 26 woningen (in de categorie vrije sector koop hoog) en de Gemeente verkoopt dit Bouwterrein aan VanWonen zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 4**) en conform de Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie F d.d. 3-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**). Het Bouwterrein bestaat voor VanWonen uit het deelgebied Buurtschap 5 en 6.
2. VanWonen koopt het Bouwterrein. De ontwikkeling en realisatie van de 26 woningen in de overeengekomen categorieën op het Bouwterrein geschiedt door en voor rekening en risico van VanWonen. Zij zal daarbij de volgende documenten in acht nemen:
 - Het Uitwerkingsplan(**Bijlage 1**)
 - De omgevingsvergunning(en)
 - Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) en Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2A**)
 - Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**)
 - Het advies van het Supervisieteam (zie Artikel 11)
 - De Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**).
3. De koopsommen voor de diverse fasen worden gebaseerd op het Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 28 januari 2022 (**Bijlage 9**) en zijn prijspeil 1-1-2021 en worden op de navolgende wijze bepaald:

woningtype	VON prijs van tot	geldende Quote
grondgebonden	<= 185000	14%
	>185000 <= 200000	16%
	>200000 <= 220000	18%
	>220000 <= 280000	22%
	>280000 <= 315000	23%
	>315000 <= 425000	24%
	>425000	26%
appartementen		16%
middeldure huur	vaste grondprijs	€ 45.000,-

- De grondprijs wordt bepaald op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woning (zonder meer/minderwerk) en inclusief badkamer aan de koper wordt aangeboden
- De Vrij Op Naam (VON) prijs is bepalend voor de geldende quote. De berekening van de grondprijs vindt als volgt plaats (stel een woning heeft een VON-prijs van € 225.000 dan is de grondprijs $\text{€ } 225.000 / 1,21 * 0,22 = \text{€ } 40.909$ exclusief BTW).

4. De in dit Artikel 4A bij lid 3 genoemde (voorlopige) koopprijs wordt definitief vastgesteld op het moment van de juridische levering. De koopprijs is gebaseerd op de grondquote per categorie woning op grond van de daadwerkelijk gerealiseerde VON-prijzen van de woningen conform bovenstaande tabel. De VON-prijs exclusief BTW betreft de basiswoning inclusief stelpost voor badkamer en zonder meerwerkopties.
5. VanWonen zal de Gemeente, voorafgaand aan het in verkoop brengen van de woningen via de daartoe gebruikelijke kanalen, schriftelijk in kennis stellen van het aantal woningen dat in verkoop wordt gebracht en de daarvoor te hanteren verkoopprijzen.
6. VanWonen ontwikkelt en realiseert conform het Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 28 januari 2022 (**Bijlage 9**) met dien verstande dat de in dit Programma genoemde VON-prijzen voor de woningen de minimum prijzen/ondergrens zijn. Prijsstijging als gevolg van marktwerking is mogelijk tot het moment van in verkoop brengen van de woningen voor de definitieve VON-prijs.
7. Wijziging van het in dit Artikel 4a bij lid 6 genoemde Programma (**Bijlage 9**) vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Substantiële wijzigingen van het programma zijn niet mogelijk. Over voorgenomen wijzigingen van het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 2A**), woningaantallen, categorieën (en segmenten daarbinnen) en over wijziging van voorlopige en definitieve VON-prijzen vindt vooraf overleg plaats.
8. Indien op verzoek van VanWonen, met toestemming van de Gemeente, het aantal door VanWonen te realiseren woningen minder wordt als gevolg van een aanpassing van het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) en deze wijziging heeft een andere koopprijs dan de voorlopige VON-prijs tot gevolg dan wordt de hoogste koopprijs door VanWonen aan de Gemeente voldaan. Wijzigingen van het programma zijn niet meer mogelijk als de Omgevingsvergunning is aangevraagd.
9. De voorlopige koopsom wordt vastgesteld op grond van het Programma (**Bijlage 9**) conform het bepaalde in lid 3 en 6 van dit artikel. Van deze voorlopige koopsom wordt 10% voldaan binnen 2 maanden na het aangaan van deze Overeenkomst. In plaats van 10% aanbetaling kan ook een bankgarantie gesteld worden die voldoet aan de voorwaarden van de Gemeente. Op basis van marktwerking kunnen de voorlopige prijzen door VanWonen worden bijgesteld totdat de woningen in verkoop worden gebracht. De definitieve koopsom wordt vastgesteld op basis van de daadwerkelijke gerealiseerde VON-prijzen conform het bepaalde in dit Artikel 4a bij lid 4. Bij de eigendomsoverdracht/de juridische levering wordt de resterende koopsom aan de Gemeente voldaan. Dit betreft de definitieve koopsom (de grondquote over de definitieve VON-prijs) minus de eventuele aanbetaling.
10. De Gemeente verklaart zich bereid om haar medewerking te verlenen aan een rechtstreekse levering van bouwpercelen aan derden door middel van een zogenaamde A-B-C akte, mits hieraan voor de Gemeente geen extra kosten zijn verbonden.
11. De Gemeente werkt voorafgaand aan de levering op verzoek en voor rekening en risico van VanWonen mee aan een kadastrale splitsing van het Bouwterrein in meerdere Bouwkavels voorafgaand aan de levering. Daardoor is een snelle doorlevering aan kopers mogelijk is. De kosten van deze splitsing vooraf komen voor rekening van VanWonen.
12. Alle parkeervoorzieningen voor bewoners worden door en voor rekening en risico van VanWonen op het Bouwterrein aangelegd danwel als kwalitatieve verplichting met ketting- en boetebeding in de akte van levering door VanWonen aan de kopers van de woningen opgelegd. Op de Tekening 92.21.01.AN.25 Ontwikkelgebied VanWonen versie C d.d. 3-2-2022 (**Bijlage 6**) staan alle parkeerplaatsen die door VanWonen worden aangelegd (in verband met parkeren op eigen terrein bij vooraf aan te wijzen woningen) nader aangeduid.
13. De parkeervoorzieningen die voorzien zijn in de Openbare ruimte en bestemd zijn voor bezoekers worden door en voor rekening van de Gemeente aangelegd. De Gemeente legt ook de bewonersparkeerplaatsen voor sommige appartementen/rijwoningen aan in de Openbare ruimte. Op de Tekening 92.21.01.AN.25 Ontwikkelgebied VanWonen versie C d.d. 3-2-2022 (**Bijlage 6**) staan alle parkeerplaatsen die door de Gemeente worden aangelegd (in verband met bezoekersparkeren en bewonersparkeren bij vooraf aan te wijzen appartementen/rijwoningen) nader aangeduid.

Artikel 4b Bouwrijp maken Bouwterrein, vergunning en bouw

1. De Gemeente maakt het Bouwterrein Bouwrijp eventueel in fasen (per Deelgebied) voorafgaand aan de juridische levering conform de planning/jaartallen opgenomen op de Kaart Tekening 92.21.01.AN.25 Ontwikkelgebied VanWonen versie C d.d. 3-2-2022 (**Bijlage 6**).
2. De Gemeente start niet eerder met Bouwrijp maken dan nadat het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) onherroepelijk van kracht is. Wordt het Uitwerkingsplan later onherroepelijk dan voorzien in de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**) dan schuiven alle data opgenomen in de Planning met dezelfde periode op. Wordt het Uitwerkingsplan eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning.
3. De Gemeente deelt minimaal 6 maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke oplevering van het Bouwrijpe Bouwterrein schriftelijk aan VanWonen mee wanneer het Bouwterrein Bouwrijp zal zijn. Dit betreft derhalve de aankondiging van de datum van gereed Bouwrijp.
4. Binnen 2 maanden na dagtekening van de hiervoor in lid 3 genoemde schriftelijke mededeling (van gereed Bouwrijp zijn van het Bouwterrein wordt door VanWonen een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend voor alle in het betreffende Deelgebied te bouwen woningen.
5. Binnen maximaal 9 maanden na dagtekening van de hiervoor in lid 3 genoemde schriftelijke mededeling (van Bouwrijpe oplevering) wordt het Bouwterrein in eigendom overgedragen aan VanWonen. VanWonen werkt mee aan de levering. Indien de Omgevingsvergunning op dat moment nog niet onherroepelijk is geworden vanwege bezwaar/beroep van derden vindt overdracht (later) plaats en wel uiterlijk binnen 2 maanden nadat de in lid 4 hiervoor genoemde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Wordt de Omgevingsvergunning eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning.
6. VanWonen spant zich in om binnen 6 maanden nadat 70% van de woningen is verkocht en de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met bouwen.
7. Wordt door VanWonen gestart met de bouw dan realiseert zij alle woningen in het desbetreffende Deelgebied/of in die fase vervolgens binnen maximaal 15 maanden in 1 bouwstroom.
8. Het moment van start bouw (lid 6) kan op verzoek van VanWonen met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlaat en/of de bouwtermijn (lid 7) kan op verzoek van VanWonen met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlengd als er sprake is van de bouw vertragende omstandigheden zoals langdurig onwerkbaar weer, gebrek aan materialen, personeel of materieel. In geval van een later start en/of een verlengde bouwtijd kan dit gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden die in het kader van het woonrijp maken moeten plaatsvinden. Worden de termijnen niet gehaald door VanWonen dan is de Gemeente niet langer gehouden aan de inspanningsverplichting om het deelplangebied tijdig woonrijp op te leveren.
9. In geval van niet nakoming van het bepaalde in lid 6 en/of 7 zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente dan kan de Gemeente ervoor kiezen om in plaats van een boete het Bouwterrein terug te kopen voor 90% van de koopprijs of zoveel minder als de marktwaarde op dat moment is. VanWonen neemt terzake in de koopovereenkomsten/akten van levering met haar kopers een ontbindende voorwaarde op.



Artikel 5 Planologische procedure

1. Voor het Bouwterrein geldt op grond van het bestemmingsplan 'Steenbrugge' een uit te werken woonbestemming. De Gemeente heeft inmiddels het Uitwerkingsplan op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 1**). In het Uitwerkingsplan wordt het door VanWonen te realiseren Bouwplan voor 26 woningen planologisch mogelijk gemaakt en geeft daarvoor een directe bouwtitel.
2. De in dit Artikel 5 bij lid 1 omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde verplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van Gemeente. Onder meer kan Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld indien zij naar aanleiding van ingekomen zienswijzen/bezwaren besluit de omgevingsvergunning te weigeren noch voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. De Gemeente is, behoudens opzet of grove schuld, niet aansprakelijk indien het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) door de bestuursrechter wordt vernietigd.
4. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (**Bijlage 5**), door de Gemeente een wijziging worden verlangd van een inmiddels vastgesteld Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) en/of van het moment van Bouwrijp maken van een deelgebied, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van een ontwerp niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan voor ieder van hen zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 6a Openbare ruimte Woonrijp maken

1. De Openbare ruimte zal voor rekening van de Gemeente en in haar opdracht Woonrijp gemaakt worden. Bij de inrichting van de Openbare ruimte is de Gemeente gehouden aan de in Artikel 4a bij lid 2 genoemde documenten alsmede aan het nog door de Gemeente op te vervaardigen Inrichtingsplan (**Bijlage 7**). Uitgangspunt is dat de Openbare ruimte in een deelgebied gereed is binnen 4 maanden na oplevering van de laatste woning die daar gebouwd is. In de tussenliggende periode zal de Gemeente ervoor zorgdragen dat de woningen bereikbaar zijn. De Gemeente spant zich ervoor in dat ten tijde van de oplevering in ieder geval een puinbouwweg met parkeerplaatsen in de berm aanwezig is. Teneinde de oplevering van de woningen en de aanleg van de Openbare ruimte goed op elkaar aan te laten sluiten zullen Partijen regelmatig en voortijdig met elkaar overleggen en afstemmen.
2. Indien in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden door VanWonen (of door haar ingeschakelde derden) schade wordt geconstateerd aan voorzieningen van openbaar nut c.q. gemeentelijke eigendommen (in de Openbare ruimte) zal dit direct, binnen 24 uur, door VanWonen aan de Gemeente worden gemeld. VanWonen is aansprakelijk voor eventuele schade aan de Voorzieningen van openbaar nut in en buiten het Uitwerkingsgebied, die door haar toedoen of door haar ingeschakelde derden wordt veroorzaakt.

Artikel 6b Bouwterrein vrijkomende grond

1. VanWonen is verplicht eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk ter plaatse te gebruiken door deze op de bouw kavels te verwerken. Wanneer verwerking van de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond om niet aan de Gemeente te worden aangeboden. Voor zover de Gemeente van het aanbod geen gebruik maakt, dient VanWonen voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.
2. Teneinde een grondbalans te kunnen opstellen worden de peilen/hogtes tijdig door de Gemeente ingemeten en aan VanWonen gemeld.

Artikel 7 Supervisieteam

1. De Gemeente stelt een Supervisieteam samen om de woningontwerpen in de ontwerpfase te toetsen aan de beeldkwaliteitseisen die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Het advies van het Supervisieteam wordt met de Omgevingsvergunningaanvraag meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad). De PAR behoudt haar autonome rol maar zal het advies van het Supervisieteam meenemen bij de toetsing.
2. Om de voortgang te bewaken wordt de volgende werkwijze overeengekomen:
 - VanWonen biedt een Schets Ontwerp (SO) ter beoordeling aan;
 - Het Supervisieteam en VanWonen bespreken het SO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken (waarbij Partijen streven naar 1 week) een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het SO nog een keer voorgelegd moet worden of dat VanWonen direct een VO kan opstellen;
 - VanWonen past het SO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Voorlopig Ontwerp (VO) aan;
 - Het Supervisieteam en VanWonen bespreken het VO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken (waarbij Partijen streven naar 1 week) een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het VO nog een keer voorgelegd moet worden of dat VanWonen direct een DO kan opstellen;
 - VanWonen past het VO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Definitief Ontwerp (DO) aan;
 - Het Supervisieteam en VanWonen bespreken het DO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken (waarbij Partijen streven naar 1 week) een inhoudelijke reactie;
 - Het DO wordt met inachtneming van de opmerkingen van het Supervisieteam vormt de grondslag voor de (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning; Indien er verschil van mening is en er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen het Supervisieteam en VanWonen dan legt VanWonen het ontwerp ter beoordeling voor aan de PAR.

Artikel 8 Voortgang en Planning

1. Bij deze Overeenkomst hoort de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**) ten behoeve van de voortgang van door Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten. Partijen zullen hun werkzaamheden zo veel mogelijk verrichten met inachtneming van deze Planning.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Planning (**Bijlage 5**) kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden. Na aanpassing van de Planning wordt de nieuwe Planning door beide Partijen ondertekend.
3. Over de Planning (**Bijlage 5**) van de werkzaamheden zal op regelmatige basis overleg plaatsvinden tussen Partijen en indien nodig ook met de andere partijen die ontwikkelen in Steenbrugge.

Artikel 9 Overdracht contractpositie

Het is VanWonen niet toegestaan haar contractpositie aan een derde over te dragen dan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Een verzoek van VanWonen voor een overdracht van het Bouwterrein via VanWonen aan individuele kopers (ABC-levering) en/of via de aannemer (koop/aannemingsovereenkomst) zal in beginsel altijd worden toegestaan.

Artikel 10 Bibob

Op de Overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart VanWonen kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor VanWonen.



Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de voor de Bibob-toetsing benodigde formulieren en documenten binnen 1 maand na ondertekening worden ingediend en de toetsing binnen 6 maanden na ondertekening is afgerond.

Artikel 11 Ontbinding

1. De Overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming ook (gedeeltelijk) door de Gemeente beëindigd worden in de volgende gevallen:
 - a. Indien het Uitwerkingsplan voor het Bouwterrein niet uiterlijk binnen 10 jaar na het aangaan van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden. In geval van beëindiging op deze grond vervalt, nadat Partijen hierover gedurende een maximale termijn van 4 maanden overleg hebben gevoerd, de verplichting voor de Gemeente om het Bouwterrein aan VanWonen te verkopen en de daartegenover staande verplichting van VanWonen om het Bouwterrein van de Gemeente te kopen. De aanbetaling van 10% van de Koopsom wordt in dit geval door de Gemeente aan VanWonen terugbetaald binnen 1 maand na afloop van de hiervoor genoemde periode van 10 jaar en 4 maanden.
 - b. Ingeval VanWonen in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de Akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen en VanWonen daardoor niet binnen de overeengekomen periode kan nakomen, is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. In dit geval vervalt de aanbetaling van 10% van de Koopsom aan de Gemeente als boete.
 - c. Indien VanWonen niet tijdig voldoet aan het bepaalde in Artikel 4b lid 4 (aanvraag vergunning) en/of lid 5 (levering) van deze Overeenkomst. In dit geval vervalt de aanbetaling van 10% van de Koopsom aan de Gemeente als boete.
2. De Gemeente kan, nadat zij VanWonen gesommeerd heeft tot nakoming en VanWonen niet binnen een redelijke termijn is nagekomen, de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat VanWonen in relatie staat tot strafbare feiten waar zijn actief/passief mee instemt en niet tegen optreedt;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die aantonen dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd en VanWonen kan dit bewijs niet weerleggen;
 - VanWonen heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - VanWonen heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
3. Aan een beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel kan VanWonen geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook behoudens de terugbetaling van 10% van de Koopsom in geval van Artikel 11 lid 1.

Artikel 12 Staatssteun en mededinging

1. Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van de Overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst. Vervolgens wijzigen Partijen de Overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan VanWonen. VanWonen heeft in dit geval recht op terugbetaling van 10% van de Koopsom tenzij de Europese Commissie of de rechter daar een ander oordeel over geeft.
2. Gelet op het feit dat de door de Gemeente gehanteerde koopsommen gerelateerd zijn aan de vrije verkoopwaarde van de woningen kan er volgens Partijen geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun immers de marktwerking bepaalt de prijs.

Artikel 13 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

Artikel 14 Bekendmaking en vrijwaring gelijkheidsbeginsel

1. Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Montferland) ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, is de Gemeente verplicht om het voornemen tot verkoop van het Bouwterrein bekend te maken. De publicatie zal bestaan uit een korte beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst en de reden waarom één-op-één wordt gecontracteerd.
2. Binnen 3 weken na de publicatie in het Gemeenteblad en op de website "Deventer Verkoopt" zal de Gemeente het besluit om tot verkoop aan VanWonen over te gaan voor de collegevergadering agenderen.
3. In het geval dat de Overeenkomst wordt aangetast door een derde die geslaagd een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel uit voornoemde uitspraak ten aanzien van de onderhavige verkoop, herleeft de bouwclaim zoals opgenomen in de brief van 17 november 2014, en treden Partijen in overleg om tot een voor Partijen passende oplossing te komen.

Artikel 15 Slotbepalingen

1. Op de Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
3. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
4. De Overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:


te Zwolle,

d.d.

14/2/22

VanWonen Projecten B.V.
Namens deze
VanWonen Holding B.V.
Namens deze

A. Bolks
(Bestuurder)



te Deventer,

d.d.

De gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.C. König

2



Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Steenenbrug Ontwikkeling bv
De heer R.J.F. le Clercq
De heer S.J. van Dijk
Postbus 30200
80003 CE ZWOLLE

DEV-PRO/209688-2021
kenmerk

uw referentie

22 maart 2022
datum

I. Keetell-Homrighausen
contactpersoon

Steenbrugge
onderwerp

Geachte heer Le Clercq, geachte heer Van Dijk,

Steenenbrug Ontwikkeling bv en de gemeente Deventer hebben afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in het plangebied Steenbrugge. Terzake is een koopovereenkomst opgesteld, die tot stand komt indien en nadat het college van burgemeester en wethouders hiermee instemt. In aanvulling op de koopovereenkomst willen wij het volgende met u afspreken:

Bieding en/of selectie vooraf

Recent hebben wij vernomen dat er nieuwbouwwoningen worden verkocht bij inschrijving (tegen het hoogste bod) en dat er woningen uit de verkoop/verhuur worden gehouden om deze te gunnen aan vooraf geselecteerde kopers/huurders (bijvoorbeeld werknemers of bekenden van de ontwikkelaar/bouwer).

In de koopovereenkomst hebben we hierover geen afspraken gemaakt omdat wij met dergelijke praktijken niet eerder geconfronteerd zijn. Wij vinden dat de woningen aangeboden moeten worden voor vooraf bepaalde prijzen conform de overeengekomen definitieve VON-prijzen en dat degenen die in Steenbrugge zouden willen wonen gelijke kansen moeten krijgen om een woning te kopen/huren. Geen voorkeursrecht.

Bovengenoemde hebben wij mondeling besproken en u heeft toegezegd dat u zich bij de verkoop/verhuur van de woningen in Steenbrugge zult onthouden van dergelijke praktijken en/of andere handelingen die ertoe leiden dat prijzen worden opgedreven en/of aan potentiële kopers/huurders gelijke kansen worden ontnomen.

Mocht een woning "terugkomen" dat wil zeggen dat deze na gunning uiteindelijk toch niet wordt verkocht of geleverd bijvoorbeeld omdat men de financiering niet rond krijgt dan kan na toestemming van de Gemeente een hogere VON-prijs gehanteerd worden. Dit kan aan de orde zijn vanwege uitgevoerd meerwerk, extra verkoopkosten, marktwerking of anderszins. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

DEV-PRO/ 209688-2021
Kenmerk (meridio nummer)

Deze brief ontvangt u in tweevoud. Wilt u beide exemplaren voor akkoord ondertekenen en beide getekende versies retourneren. Daarna tekent gemeente Deventer deze brief. Deze brief geldt dan in aanvulling op de koopovereenkomst, die tot stand komt indien en nadat het college van burgemeester en wethouders daartoe besluiten. Het bepaalde in deze brief maakt na ondertekening door u en de gemeente onderdeel uit van de koopovereenkomst. Dit betekent ook dat in geval van niet nakoming het terzake bepaalde in de koopovereenkomst van toepassing zal zijn.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Deventer

L. van Berkum
Teammanager
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

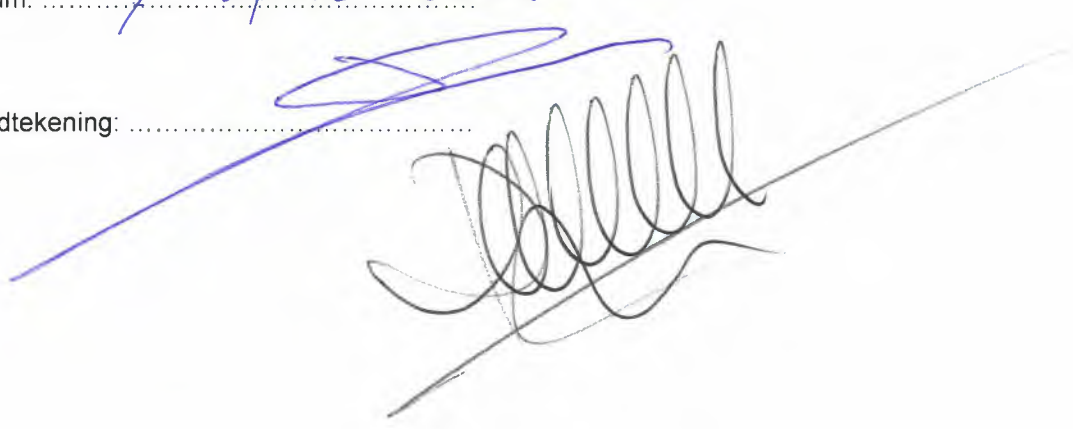
Voor akkoord

Naam bedrijf: Steenenbrug Ontwikkeling b.v.

Getekend door: R.J.F. de Clercq - S.J. van Dijk.

Datum: 7 april 2022

Handtekening:



Koop- en Realisatie OVEREENKOMST

tussen

Steenenbrug Ontwikkeling B.V.

BEMOG | Projekt
Ontwikkeling

le Clercq
planontwikkeling

en



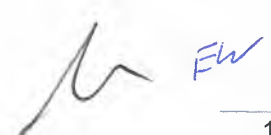
inzake

de ontwikkeling en realisatie van 170 woningen in Steenbrugge te Deventer



Deze Overeenkomst komt tot stand indien en nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer daartoe besluit (totstandkomingsvereiste)

Zaaknummer 209688-2021



Ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, statutair gevestigd in Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), die op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer R.C. König, burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap **Steenenbrug Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08177139, statutair gevestigd te Zwolle (kantoorhoudende aan de Menno van Coehoorsingel 16 te 8011 XA Zwolle), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurders:
 - De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bemog Projektontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05032062, statutair gevestigd te Zwolle (kantoorhoudende aan de Menno van Coehoorsingel 16 te 8011 XA Zwolle), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder Bemog Holding B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05074033, statutair gevestigd te Zwolle (kantoorhoudende aan de Menno van Coehoorsingel 16 te 8011 XA Zwolle), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder/directeur de heer Steven Johannes van Dijk, geboren op 05-11-1971, **en**
 - De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid le Clercq Planontwikkeling B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08104101, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Mr. H.F. de Boerlaan 30 te 7417 DA Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder/directeur de heer Ronald Jean François le Clercq, geboren op 23 april 1957; hierna te noemen: "**SBO**";

Hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**",

EW



Overwegen het volgende:

- a. In Deventer wordt de woningbouwlocatie 'Steenbrugge' gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Het is de bedoeling dat in 'Steenbrugge' in totaal 1.200 woningen worden gebouwd.
- b. De eerste fase van 'Steenbrugge' is inmiddels afgerond. In deze fase zijn 405 woningen gerealiseerd.
- c. In maart 2018 is door de gemeente Deventer het principebesluit genomen dat in de tweede en volgende fasen van Steenbrugge nog ongeveer 800 woningen gebouwd zullen mogen worden.
- d. Bij brief van 17 november 2014 zijn Partijen overeengekomen dat SBO het recht heeft om in de tweede en volgende fase van Steenbrugge 160-170 bouwkavels van de Gemeente te kopen.
- e. Voor 'Steenbrugge' geldt het bestemmingsplan 'Steenbrugge' dat de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor zover hier van belang aan de tweede fase een uit te werken woonbestemming toegekend. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking, hierna te noemen: het Uitwerkingsplan, vastgesteld (**Bijlage 1**).
- f. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en realisatie van 170 woningen op de bouwkavels door en voor rekening en risico van SBO heeft de Gemeente het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) met Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2A**) opgesteld en het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**) en bovengenoemd Uitwerkingsplan op 21 september 2021 vastgesteld.
- g. Partijen leggen afspraken die zij gemaakt hebben in deze Overeenkomst vast. Na ondertekening van deze Overeenkomst komen alle eerder gemaakte afspraken waar dan ook opgenomen terzake (claims op) de ontwikkeling en realisatie van woningen door SBO in Steenbrugge te vervallen en hebben Partijen terzake over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:



EW

Artikel 1 **Definities**

De in de Overeenkomst (met in begrip van de considerans) met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Akte van levering:
De notariële akte waarmee de eigendom van de Bouwkavels/het Bouwterrein wordt overgedragen aan SBO.
- Artikel:
Artikel van de Overeenkomst.
- Beeldkwaliteitsplan:
Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van voor de tweede en volgende fase van 'Steenbrugge' is vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 is gelijktijdig met het Uitwerkingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders op 21 september 2021 vastgesteld. Het plan is nog niet onherroepelijk van kracht. De uitvoering zal door het Supervisieteam worden bewaakt (**Bijlage 3**).
- Bijlage:
Bijlage bij de Overeenkomst.
- Bouwplan:
Het definitieve ontwerp van de te realiseren woningen.
- Bouwrijp:
 1. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. De hoogteligging/het peil wordt per Deelgebied op één afwerkhoogte door Partijen gezamenlijk vastgesteld van het dan beschikbare ontwerpplan van SBO en de ontwerptekening voor het bouwrijp maken. Vervolgens wordt de tekening voor het bouwrijp maken definitief vastgesteld en kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Wordt door SBO afgeweken van het ontwerpplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de definitieve tekening voor het bouwrijp maken en leidt dit tot eventueel extra overtollige grond (boven het vastgesteld peil) dan moet SBO deze grond aan de Gemeente aanbieden. Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van SBO afgevoerd te worden. Komt SBO grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren.
 2. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
 3. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het riool-, elektriciteit-, en waterleidingnet mogelijk.
 4. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
 5. Het Bouwterrein is geschikt voor de te realiseren functie woningbouw blijkend uit de bodemrapportage die binnen 6 maanden na het aangaan van deze Overeenkomst doch uiterlijk bij de notariële levering wordt overlegd door de verkoper/de Gemeente.
- Bouwterrein:
De 170 door de Gemeente Bouwrijp gemaakte bouwkavels, zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 4**). Indien de bouwkavels gefaseerd aan SBO worden geleverd, worden de bouwkavels die in een bepaalde fase aan SBO geleverd worden (telkens) tezamen als een Bouwterrein aangemerkt.
- Deelgebied:
Onderdeel van het Uitwerkingsplangebied bestaande uit Bouwrijpe bouwkavels zoals op tekening weergegeven. Een deelgebied is een cluster van Bouwrijpe kavels. De clusters zijn genummerd aangegeven op de Tekening 92.21.01.AN.14 Ontwikkelgebieden Steenenbrug versie C d.d. 9-3-2022 (**Bijlage 6**).
- Openbare ruimte:
De binnen het Uitwerkingsplangebied in de directe omgeving van het Bouwterrein op niet uitgeefbare gronden te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de daarbij behorende ondergrond.
- Overeenkomst:
Deze Koop- en realisatieovereenkomst.



- Planning:
Een overzicht van de fasering en de beoogde data waarop het Bouwterrein aan SBO geleverd wordt opgenomen in de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**). Deze Planning is indicatief en zal na verloop van tijd door Partijen gezamenlijk worden aangepast.
- Project:
De ontwikkeling en realisatie van 170 woningen door SBO op het Bouwterrein.
- Supervisieteam:
Het door de Gemeente ingestelde team van externe deskundigen dat de woningontwerpen, het inrichtingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte in Steenbrugge in de ontwerpfase toetst aan de beeldkwaliteitseisen en wiens advies met de omgevingsvergunningaanvraag wordt meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad).
- Stedenbouwkundig plan:
Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 2A**).
- Uitwerkingsplan/gebied:
Het gebied waarvoor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is uitgewerkt voor circa 800 van de binnen de 2^e fase van Steenbrugge te realiseren woningen. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 1**).
- Voorzieningen van openbaar nut:
De in de omgeving van het Bouwterrein aan te leggen straten, wegen, paden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, inritten, bermen, bermsloten, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, riolering, nutsvoorzieningen en alle andere voorzieningen die publiekelijk kunnen worden gebruikt.
- Woonrijp maken:
Het inrichten van de Openbare ruimte door de Gemeente.

Artikel 2 Doel van de Overeenkomst

In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder SBO het Bouwterrein van de Gemeente koopt en de Gemeente het Bouwterrein aan SBO verkoopt en SBO voor eigen rekening en risico 170 woningen op de in eigendom over te dragen bouw kavels ontwikkelt en realiseert.

Artikel 3 Inleidende bepalingen

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking¹
 - Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 2A: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 4: Tekening Bouwterrein met het nummer (*nog op te stellen, volgt later*)
 - Bijlage 5: Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 21 oktober 2021
 - Bijlage 6: Tekening 92.21.01.AN.14 Ontwikkelgebieden Steenbrugge versie C d.d. 9-3-2022
 - Bijlage 7: Inrichtingsplan (*nog op te stellen; wordt later toegevoegd*)
 - Bijlage 8: Uitgiftevoorwaarden d.d. 1 september 2021
 - Bijlage 9: Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 24 februari 2022
 - Bijlage 10: Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2
2. De Overeenkomst en de Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen Bijlage 2A en Bijlage 10 prevaleert Bijlage 10.

¹ <https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw015U-OW01>



Elw

3. Indien bijlagen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst nog niet gereed zijn worden zij later toegevoegd en door Partijen getekend. Pas na ondertekening door beide Partijen maakt een toegevoegde bijlage onderdeel uit van de Overeenkomst.
4. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, als de context dat vereist.
5. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
6. De definitiebepalingen en de considerans (overwegingen) maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Artikel 4a Verkoop en levering Bouwterrein en Programma

1. SBO koopt van de Gemeente het Bouwterrein voor de realisatie van 170 woningen (in de categorie vrije sector koop midden en hoog) en de Gemeente verkoopt dit Bouwterrein aan SBO zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 4**) en de Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**). Het Bouwterrein bestaat voor SBO uit de 5 deelgebieden Dorp, Buurtschap 1 en 2, Buurtschap 3 en 4, Dorpsrand en Zandweteringpark.
2. SBO koopt het Bouwterrein. De ontwikkeling en realisatie van de 170 woningen in de overeengekomen categorieën op het Bouwterrein geschiedt door en voor eigen rekening en risico van SBO. Zij zal daarbij de volgende documenten in acht nemen:
 - Het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**)
 - De omgevingsvergunning(en)
 - Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) en Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2A**)
 - Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**)
 - Het advies van het Supervisieteam (zie Artikel 11)
 - De Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 21 oktober 2021 (**Bijlage 5**)
 - Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**).
3. De koopsommen voor de diverse fasen worden gebaseerd op het Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 24 februari 2022 (**Bijlage 9**) en zijn prijspeil 1-1-2021 en worden op de volgende wijze bepaald:

woningtype	VON prijs van tot	geldende Quote
grondgebonden	<= 185000	14%
	>185000 <= 200000	16%
	>200000 <= 220000	18%
	>220000 <= 280000	22%
	>280000 <= 315000	23%
	>315000 <= 425000	24%
	>425000	26%
appartementen		16%
middeldure huur	vaste grondprijs	€ 45.000,-

- De grondprijs wordt bepaald op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woning (zonder meer/minderwerk) en inclusief badkamer aan de koper wordt aangeboden.
- De Vrij Op Naam (VON) prijs is bepalend voor de geldende quote. De berekening van de grondprijs vindt als volgt plaats (stel een woning heeft een VON-prijs van € 225.000 dan is de grondprijs € 225.000/1,21*0,22= € 40.909 exclusief BTW).

EH



4. De in dit Artikel 4a bij lid 3 genoemde (voorlopige) koopprijs wordt definitief vastgesteld op het moment van de juridische levering. De koopprijs is gebaseerd op de grondquote per categorie woning op grond van de daadwerkelijk gerealiseerde Vrij Op Naam (VON) prijzen van de woningen conform bovenstaande tabel. De VON-prijs exclusief BTW betreft de basiswoning inclusief door SBO zelf te bepalen stelpost voor de badkamer en zonder meerwerkopties.
5. SBO zal de Gemeente, voorafgaand aan het in verkoop brengen van de woningen, via de daartoe gebruikelijke kanalen, schriftelijk in kennis stellen van het aantal woningen dat in verkoop wordt gebracht en de daarvoor te hanteren verkoopprijzen.
6. SBO ontwikkelt en realiseert conform het Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 24 februari 2022 (**Bijlage 9**) met dien verstande dat de in dit Programma genoemde VON-prijzen voor de woningen de minimum prijzen/ondergrens zijn. Prijsstijging als gevolg van marktwerking is mogelijk tot het moment van in verkoop brengen van de woningen voor de definitieve VON-prijs.
7. Wijziging van het in dit Artikel 4b bij lid 6 genoemde Programma (**Bijlage 9**) vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Substantiële wijzigingen van het programma zijn niet mogelijk. Over voorgenomen wijzigingen van het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 2A**) alsmede de Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**), woningaantallen, categorieën (en segmenten daarbinnen) en over wijziging van voorlopige en definitieve VON-prijzen vindt vooraf overleg plaats.
8. Indien, met toestemming van de Gemeente, het aantal door SBO te realiseren woningen minder wordt als gevolg van een aanpassing van het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) op verzoek van SBO en deze wijziging heeft een andere koopprijs dan de voorlopige VON-prijs tot gevolg dan wordt de hoogste koopprijs door SBO aan de Gemeente voldaan. Indien het woningaantal wordt verminderd als gevolg van een wijziging van het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) op initiatief van de Gemeente en deze wijziging heeft een andere koopprijs dan de voorlopige VON-prijs tot gevolg dan wordt de koopprijs door SBO aan de Gemeente voldaan van het daadwerkelijk te realiseren programma. Wijzigingen van het programma op verzoek van de Gemeente zijn niet meer mogelijk als de Omgevingsvergunning is aangevraagd.
9. De voorlopige koopsom wordt vastgesteld op grond van het Programma (**Bijlage 9**) conform het bepaalde in lid 3 en 6 van dit artikel. Voor de woningen die gepland zijn voor het jaar 2023 wordt 10% van de voorlopige koopsom voldaan binnen 2 maanden na het aangaan van deze Overeenkomst. Voor de woningen die in 2024 en later gepland zijn wordt uiterlijk op 1 januari van het jaar waarin de woningen gepland zijn 10% van de voorlopige koopsom voor die woningen voldaan. In plaats van 10% aanbetaling kan ook een bankgarantie gesteld worden die voldoet aan de voorwaarden van de Gemeente. Op basis van marktwerking kunnen de voorlopige prijzen door SBO worden bijgesteld totdat de woningen in verkoop worden gebracht voor de definitieve VON-prijs (die de Gemeente vooraf heeft gezien en samen met SBO heeft vastgesteld). De definitieve koopsom wordt vastgesteld op basis van de daadwerkelijke gerealiseerde VON-prijzen conform het bepaalde in dit Artikel 4a bij lid 4. Bij de eigendomsoverdracht/de juridische levering wordt de resterende koopsom aan de Gemeente voldaan. Dit betreft de definitieve koopsom (de grondquote over de definitieve VON-prijs) minus de eventuele aanbetaling. *Ofwel SBO levert uiterlijk daags voordat de woningen in verkoop gaan de definitieve VON-prijzen aan bij de Gemeente waarna deze prijzen gezamenlijk door Partijen worden vastgesteld t.b.v. de grondquote en daarmee de koopsom.*
10. De Gemeente verklaart zich bereid om haar medewerking te verlenen aan een rechtstreekse levering van bouwpercelen aan derden door middel van een zogenaamde A-B-C akte, mits hieraan voor de Gemeente geen extra kosten zijn verbonden.
11. De Gemeente werkt voorafgaand aan de levering op verzoek en voor rekening en risico van SBO mee aan een kadastrale splitsing van het Bouwterrein in meerdere Bouwkavels voorafgaand aan de levering. Daardoor is een snelle doorlevering aan kopers mogelijk is. De kosten van deze splitsing vooraf komen voor rekening van SBO.
12. Alle parkeervoorzieningen voor bewoners worden door en voor rekening en risico van SBO op het Bouwterrein aangelegd en als kwalitatieve verplichting met ketting- en boetebeding in de akte van levering door SBO aan de kopers van de woningen opgelegd. Op de Tekening 92.21.01.AN.14 Ontwikkelgebieden Steenenbrug versie C d.d. 9-3-2022 (**Bijlage 6**) staan alle parkeerplaatsen die door SBO op de kavels worden aangelegd (in verband met parkeren op eigen terrein bij vooraf aan te wijzen woningen) nader aangeduid. Indien SBO geen parkeerplaatsen aanlegt wordt de bovengenoemde kwalitatieve verplichting opgelegd zodat de kopers zelf tot aanleg zullen overgaan.

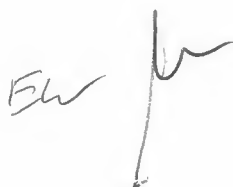


EW

13. De parkeervoorzieningen die voorzien zijn in de Openbare ruimte en bestemd zijn voor bezoekers worden door en voor rekening van de Gemeente aangelegd. De Gemeente legt ook de bewonersparkeerplaatsen voor sommige appartementen/rijwoningen aan in de Openbare ruimte. Op de Tekening 92.21.01.AN.14 Ontwikkelgebieden Steenenbrug versie C d.d. 9-3-2022 (**Bijlage 6**) staan alle parkeerplaatsen die door de Gemeente worden aangelegd (in verband met bezoekersparkeren en bewonersparkeren bij vooraf aan te wijzen appartementen/rijwoningen) nader aangeduid.

Artikel 4b Bouwrijp maken Bouwterrein, vergunning en bouw

1. De Gemeente maakt het Bouwterrein eventueel in fasen (per Deelgebied) Bouwrijp voorafgaand aan de juridische levering conform de planning/jaartallen opgenomen op de Tekening 92.21.01.AN.14 Ontwikkelgebieden Steenenbrug versie C d.d. 9-3-2022 (**Bijlage 6**).
2. De Gemeente start niet eerder met Bouwrijp maken dan nadat het Uitwerkingsplan onherroepelijk van kracht is. Wordt het Uitwerkingsplan later onherroepelijk dan voorzien in de Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 21 oktober 2021 (**Bijlage 5**) dan schuiven alle data opgenomen in de Planning met dezelfde periode op. Wordt het Uitwerkingsplan eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning.
3. De Gemeente deelt minimaal 6 maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke oplevering van het Bouwrijpe Bouwterrein schriftelijk aan SBO mee wanneer het Bouwterrein Bouwrijp zal zijn. Dit betreft derhalve de aankondiging van de datum van gereed Bouwrijp.
4. Binnen 3 maanden na dagtekening van de hiervoor in lid 3 genoemde schriftelijke mededeling (van gereed Bouwrijp zijn van het Bouwterrein wordt door SBO een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend voor alle in het betreffende Deelgebied te bouwen woningen.
5. Binnen maximaal 9 maanden na dagtekening van de hiervoor in lid 3 genoemde schriftelijke mededeling (van Bouwrijpe oplevering) wordt het Bouwterrein in eigendom overgedragen aan SBO. SBO werkt mee aan de levering. Indien de Omgevingsvergunning op dat moment nog niet onherroepelijk is geworden vanwege bezwaar/beroep van derden vindt overdracht (later) plaats en wel uiterlijk binnen 3 maanden nadat de in lid 4 hiervoor genoemde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Wordt de Omgevingsvergunning eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning.
6. SBO spant zich in om binnen 6 maanden nadat 70% van de woningen is verkocht en de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met bouwen.
7. Wordt door SBO gestart met de bouw dan realiseert zij alle woningen in het desbetreffende Deelgebied/of in die fase vervolgens binnen maximaal 15 maanden voor grondgebonden woningen en maximaal 24 maanden voor appartementen in 1 bouwstroom.
8. Het moment van start bouw (lid 6) kan op verzoek van SBO met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlaat en/of de bouwtermijn (lid 7) kan op verzoek van SBO met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlengd als er sprake is van de bouw vertragende omstandigheden zoals langdurig onwerkbaar weer, gebrek aan materialen, personeel of materieel. In geval van een later start en/of een verlengde bouwtermijn kan dit gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden die in het kader van het woonrijp maken moeten plaatsvinden. Worden de termijnen niet gehaald door SBO dan is de Gemeente niet langer gehouden aan de inspanningsverplichting om het deelplangebied tijdig woonrijp op te leveren.
9. In geval van niet nakoming van het bepaalde in lid 6 en/of 7 zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente dan kan de Gemeente ervoor kiezen om in plaats van een boete het Bouwterrein terug te kopen voor 90% van de koopprijs of zoveel minder als de marktwaarde op dat moment is. SBO neemt terzake in de koopovereenkomsten/akten van levering met haar kopers een ontbindende voorwaarde op.



Artikel 5 Planologische procedure

1. Voor het Bouwterrein geldt op grond van het bestemmingsplan 'Steenbrugge' een uit te werken woonbestemming. De Gemeente heeft inmiddels het Uitwerkingsplan op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 1**). In het Uitwerkingsplan wordt het door SBO te realiseren Bouwplan voor 170 woningen planologisch mogelijk gemaakt en geeft daarvoor een directe bouwtitel.
2. De in dit Artikel 5 bij lid 1 omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde verplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van Gemeente. Onder meer kan Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld indien zij naar aanleiding van ingekomen zienswijzen/bezwaren besluit de omgevingsvergunning te weigeren noch voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. De Gemeente is, behoudens opzet of grove schuld, niet aansprakelijk indien het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) door de bestuursrechter wordt vernietigd.
4. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (**Bijlage 5**), door de Gemeente een wijziging worden verlangd van een inmiddels vastgesteld Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) en/of van het moment van Bouwrijp maken van een deelgebied, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van een ontwerp niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan voor ieder van hen zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 6a Openbare ruimte Woonrijp maken

1. De Openbare ruimte zal voor rekening van de Gemeente en in haar opdracht Woonrijp gemaakt worden. Bij de inrichting van de Openbare ruimte is de Gemeente gehouden aan de in Artikel 4a lid 2 genoemde documenten alsmede aan het nog door de Gemeente op te vervaardigen Inrichtingsplan (**Bijlage 7**). Uitgangspunt is dat de Openbare ruimte in een deelgebied gereed is binnen 4 maanden na oplevering van de laatste woning die daar gebouwd is. In de tussenliggende periode zal de Gemeente ervoor zorgdragen dat de woningen bereikbaar zijn. De Gemeente spant zich ervoor in dat ten tijde van de oplevering in ieder geval een puinbouwweg met parkeerplaatsen in de berm aanwezig is. Teneinde de oplevering van de woningen en de aanleg van de Openbare ruimte goed op elkaar aan te laten sluiten zullen Partijen regelmatig en voortijdig met elkaar overleggen en afstemmen.
2. Indien in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden door SBO (of door haar ingeschakelde derden) schade wordt geconstateerd aan voorzieningen van openbaar nut c.q. gemeentelijke eigendommen (in de Openbare ruimte) zal dit direct, binnen 24 uur, door SBO aan de Gemeente worden gemeld. SBO is aansprakelijk voor eventuele schade aan de Voorzieningen van openbaar nut in en buiten het Uitwerkingsplangebied, die door haar toedoen of door haar ingeschakelde derden wordt veroorzaakt.

Artikel 6b Bouwterrein vrijkomende grond

1. SBO is verplicht eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk ter plaatse te gebruiken door deze op de bouw kavels te verwerken. Wanneer verwerking van de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond om niet aan de Gemeente te worden aangeboden. Voor zover de Gemeente van het aanbod geen gebruik maakt, dient SBO voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.
2. Teneinde een grondbalans te kunnen opstellen worden de peilen/hogtes tijdig door de Gemeente ingemeten en aan SBO gemeld.



EW

Artikel 7 Supervisieteam

1. De Gemeente stelt een Supervisieteam samen om de woningontwerpen in de ontwerpfase te toetsen aan de beeldkwaliteitseisen die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Het advies van het Supervisieteam wordt met de Omgevingsvergunningaanvraag meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad). De PAR behoudt haar autonome rol maar zal het advies van het Supervisieteam meenemen bij de toetsing.
2. Om de voortgang te bewaken wordt de volgende werkwijze overeengekomen:
 - SBO biedt een Schets Ontwerp (SO) ter beoordeling aan;
 - Het Supervisieteam en SBO bespreken het SO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het SO nog een keer voorgelegd moet worden of dat SBO direct een VO kan opstellen;
 - SBO past het SO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Voorlopig Ontwerp (VO) aan;
 - Het Supervisieteam en SBO bespreken het VO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het VO nog een keer voorgelegd moet worden of dat SBO direct een DO kan opstellen;
 - SBO past het VO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Definitief Ontwerp (DO) aan;
 - Het Supervisieteam en SBO bespreken het DO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie;
 - Het DO wordt met inachtneming van de opmerkingen van het Supervisieteam vormt de grondslag voor de (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning; Indien er verschil van mening is en er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen het Supervisieteam en SBO dan legt SBO het ontwerp ter beoordeling voor aan de PAR.

Artikel 8 Voortgang en Planning


1. Bij deze Overeenkomst hoort de Planning Steenbrugge fase 2 en 3 d.d. 21 oktober 2021 (**Bijlage 5**) ten behoeve van de voortgang van door Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten. Partijen zullen hun werkzaamheden zo veel mogelijk verrichten met inachtneming van deze Planning.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Planning (**Bijlage 5**) kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden. Na aanpassing van de Planning wordt de nieuwe Planning door beide Partijen ondertekend.
3. Over de Planning (**Bijlage 5**) van de werkzaamheden zal op regelmatige basis overleg plaatsvinden tussen Partijen en indien nodig ook met de andere partijen die ontwikkelen in Steenbrugge.

Artikel 9 Overdracht contractpositie

Het is SBO niet toegestaan haar contractpositie aan een derde over te dragen dan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Een verzoek van SBO voor een overdracht van het Bouwterrein via SBO aan individuele kopers (ABC-levering) en/of via de aannemer (koop/aannemingsovereenkomst) zal in beginsel altijd worden toegestaan.

Artikel 10 Bibob

Op de Overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart SBO kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor SBO. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de voor de Bibob-toetsing benodigde formulieren en documenten binnen 1 maand na ondertekening worden ingediend en de toetsing binnen 6 maanden na ondertekening is afgerond.

EW


Artikel 11 Ontbinding

1. De Overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming ook (gedeeltelijk) door de Gemeente beëindigd worden in de volgende gevallen:
 - a. Indien het Uitwerkingsplan voor het Bouwterrein niet uiterlijk binnen 10 jaar na het aangaan van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden. In geval van beëindiging op deze grond vervalt, nadat Partijen hierover gedurende een maximale termijn van 4 maanden overleg hebben gevoerd, de verplichting voor de Gemeente om het Bouwterrein aan SBO te verkopen en de daartegenover staande verplichting van SBO om het Bouwterrein van de Gemeente te kopen. De aanbetsaling van 10% van de Koopsom wordt in dit geval door de Gemeente aan SBO terugbetaald binnen 1 maand na afloop van de hiervoor genoemde periode van 10 jaar en 4 maanden.
 - b. Ingeval SBO in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de Akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen en SBO daardoor niet binnen de overeengekomen periode kan nakomen, is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. In dit geval vervalt de aanbetsaling van 10% van de Koopsom aan de Gemeente als boete.
 - c. Indien SBO niet (tijdig) voldoet aan het bepaalde in Artikel 4b lid 4 (aanvraag vergunning) en/of lid 5 (levering) van deze Overeenkomst. In dit geval vervalt de aanbetsaling van 10% van de Koopsom aan de Gemeente als boete.
2. De Gemeente kan, nadat zij SBO gesommeerd heeft tot nakoming en SBO niet binnen een redelijke termijn is nagekomen, de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat SBO in relatie staat tot strafbare feiten waar zijn actief/passief mee instemt en niet tegen optreedt;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die aantonen dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd en SBO kan dit bewijs niet weerleggen;
 - SBO heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - SBO heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
3. Aan een beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel kan SBO geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook behoudens de terugbetsaling van 10% van de Koopsom in geval van Artikel 11 lid 1.
4. In geval van beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst vervalt de bouwclaim van SBO aangezien deze claim gekoppeld is aan Steenbrugge. Wordt gedeeltelijk ontbonden dan treden Partijen in overleg om nadere afspraken te maken over inwilliging van de resterende claim.



Artikel 12 Staatssteun en mededinging

1. Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van de Overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst. Vervolgens wijzigen Partijen de Overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan SBO. SBO heeft in dit geval recht op terugbetaling van 10% van de Koopsom tenzij de Europese Commissie of de rechter daar een ander oordeel over geeft.
2. Gelet op het feit dat de door de Gemeente gehanteerde koopsommen gerelateerd zijn aan de vrije verkoopwaarde van de woningen kan er volgens Partijen geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun immers de marktwerking bepaalt de prijs.

Artikel 13 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

Artikel 14 Bekendmaking en vrijwaring gelijkheidsbeginsel

1. Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Montferland) ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, is de Gemeente verplicht om het voornemen tot verkoop van het Bouwterrein bekend te maken. De publicatie zal bestaan uit een korte beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst en de reden waarom één-op-één wordt gecontracteerd.
2. Binnen 3 weken na de publicatie in het Gemeenteblad en op de website "Deventer Verkoopt" zal de Gemeente het besluit om tot verkoop aan SBO over te gaan voor de collegevergadering agenderen.
3. In het geval dat de Overeenkomst wordt aangetast door een derde die geslaagd een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel uit voornoemde uitspraak ten aanzien van de onderhavige verkoop, herleeft de bouwclaim zoals opgenomen in de brief van 17 november 2014, en treden Partijen in overleg om tot een voor Partijen passende oplossing te komen.

Artikel 15 Slotbepalingen

1. Op de Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
3. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
4. De Overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

EW 

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:

te Zwolle,

d.d. 7 april 2022

Steenenbrug Ontwikkeling B.V.

Namens deze
Haar bestuurders

le Clercq Planontwikkeling B.V.

Namens deze
Haar bestuurder/directeur
R.J.F. le Clercq



Bemog Projektontwikkeling B.V.

Namens deze
Haar bestuurder
Bemog Holding B.V.
Namens deze
Haar bestuurder/directeur
S.J. van Dijk




te Deventer,

d.d. _____

De gemeente Deventer

Namens deze
de burgemeester
drs R.C. König



Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

BPD Ontwikkeling BV
Mevr. S. Brocker
Postbus 1
3800 AA AMERSFOORT

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-PRO/300380-2021
kenmerk

uw referentie

22 maart 2022
datum

I. Keetell-Homrighausen
contactpersoon

Steenbrugge
onderwerp

Geachte mevrouw,

BPD Ontwikkeling BV en de gemeente Deventer hebben afspraken gemaakt over de ontwikkeling en realisatie van woningbouw in het plangebied Steenbrugge. Terzake is een koopovereenkomst opgesteld, die tot stand komt indien en nadat het college van burgemeester en wethouders hiermee instemt. In aanvulling op de koopovereenkomst willen wij het volgende met u afspreken:

Bieding en/of selectie vooraf

Recent hebben wij vernomen dat er nieuwbouwwoningen worden verkocht bij inschrijving (tegen het hoogste bod) en dat er woningen uit de verkoop/verhuur worden gehouden om deze te gunnen aan vooraf geselecteerde kopers/huurders (bijvoorbeeld werknemers of bekenden van de ontwikkelaar/bouwer).

In de koopovereenkomst hebben we hierover geen afspraken gemaakt omdat wij met dergelijke praktijken niet eerder geconfronteerd zijn. Wij vinden dat de woningen aangeboden moeten worden voor vooraf bepaalde prijzen conform de overeengekomen definitieve VON-prijzen en dat degenen die in Steenbrugge zouden willen wonen gelijke kansen moeten krijgen om een woning te kopen/huren. Geen voorkeursrecht.

Bovengenoemde hebben wij mondeling besproken en u heeft toegezegd dat u zich bij de verkoop/verhuur van de woningen in Steenbrugge zult onthouden van dergelijke praktijken en/of andere handelingen die ertoe leiden dat prijzen worden opgedreven en/of aan potentiële kopers/huurders gelijke kansen worden ontnomen.

Mocht een woning "terugkomen" dat wil zeggen dat deze na gunning uiteindelijk toch niet wordt verkocht of geleverd bijvoorbeeld omdat men de financiering niet rond krijgt dan kan na toestemming van de Gemeente een hogere VON-prijs gehanteerd worden. Dit kan aan de orde zijn vanwege uitgevoerd meerwerk, extra verkoopkosten, marktwerking of anderszins. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

DEV-PRO/
Kenmerk (meridio nummer)

Deze brief ontvangt u in tweevoud. Wilt u beide exemplaren voor akkoord ondertekenen en beide getekende versies retourneren. Daarna tekent gemeente Deventer deze brief. Deze brief geldt dan in aanvulling op de koopovereenkomst, die tot stand komt indien en nadat het college van burgemeester en wethouders daartoe besluiten. Het bepaalde in deze brief maakt na ondertekening door u en de gemeente onderdeel uit van de koopovereenkomst. Dit betekent ook dat in geval van niet nakoming het terzake bepaalde in de koopovereenkomst van toepassing zal zijn.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Deventer

L. van Berkum
Teammanager
Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Voor akkoord

Naam bedrijf: ... BPD Ontwikkeling

Getekend door: ... J.C. Kreikamp / G. Voorhorst

Datum: ... 25 april 2022

Handtekening: ... 



Koop- en Realisatie OVEREENKOMST

tussen



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

en



**gemeente
Deventer**

inzake

de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer



Deze Overeenkomst komt tot stand indien en nadat het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Deventer daartoe besluit (totstandkomingsvereiste)

Zaaknummer 300380-2021

Ondergetekenden:

1. De rechtspersoon naar publiekrecht **gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08214418, statutair gevestigd in Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), die op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door de heer R.C. König, burgemeester, die handelt ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: "**de Gemeente**";

en

2. De besloten vennootschap **BPD Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, statutair gevestigd te Amsterdam (kantoorhoudende aan het IJsbaanpad 1 te 1076 CV Amsterdam), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder BPD Europe B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd bij volmacht (van de gezamenlijk bevoegd bestuurders de heer Walter Pieter de Boer, geboren op 24 maart 1958, en door mevrouw Gerda Voorhorst, geboren op 18 juli 1964, hierna te noemen: "**BPD**");

Hierna gezamenlijk aangeduid als: "**Partijen**".

60

Overwegen het volgende:

- a. In Deventer wordt de woningbouwlocatie 'Steenbrugge' gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Het is de bedoeling dat in 'Steenbrugge' in totaal 1.200 woningen worden gebouwd.
- b. De eerste fase van 'Steenbrugge' is inmiddels afgerond. In deze fase zijn 405 woningen gerealiseerd.
- c. In maart 2018 is door de gemeente Deventer het principebesluit genomen dat in de tweede en volgende fasen van Steenbrugge nog ongeveer 800 woningen gebouwd zullen mogen worden.
- d. Op basis van afspraken uit het verleden had BPD een bouwclaim voor 100 bouwkavels in Steenbrugge. Deze claim is later aangepast naar in totaal 50 bouwkavels én het voeren van de grondexploitatie door BPD in de eerste fase van Steenbrugge. Van genoemde claim heeft BPD inmiddels 25 bouwkavels in eigendom verkregen en daar 25 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat thans nog 25 bouwkavels resteren.
- e. Partijen zijn op 10 mei 2019 samen met Steenenbrug Ontwikkeling B.V. de Intentieovereenkomst 'Steenbrugge 2' aangegaan om de gezamenlijke ontwikkeling van de tweede fase van 'Steenbrugge' (circa 400 woningen) te onderzoeken.
- f. Bij brief van 14 mei 2020 heeft de Gemeente de Intentieovereenkomst om haar moverende redenen beëindigd. BPD heeft aan de Gemeente kenbaar gemaakt dat zij van oordeel was dat het de Gemeente niet vrijstond de Intentieovereenkomst te beëindigen. Partijen hebben vervolgens overleg gevoerd en overeenstemming bereikt over verkoop door de Gemeente aan BPD van 31 extra bouwkavels (bovenop de hiervoor genoemde 25 bouwkavels) in de tweede en volgende fase van 'Steenbrugge'.
- g. Voor 'Steenbrugge' geldt het bestemmingsplan 'Steenbrugge' dat de gemeenteraad in 2010 heeft vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor zover hier van belang aan de tweede fase een uit te werken woonbestemming toegekend. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking (Ontwerp), hierna te noemen: het Uitwerkingsplan, vastgesteld (**Bijlage 1**).
- h. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling en realisatie van 56 woningen op de bouwkavels door en voor rekening en risico van BPD heeft de Gemeente het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) met Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2A**) opgesteld en het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**) en het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) op 21 september 2021 vastgesteld.
- i. Partijen leggen afspraken die zij gemaakt hebben in deze Overeenkomst vast. Na ondertekening van deze Overeenkomst komen alle eerder gemaakte afspraken waar dan ook opgenomen terzake (claims op) de ontwikkeling en realisatie van woningen door BPD in Steenbrugge te vervallen en hebben Partijen terzake over en weer niets meer van elkaar te vorderen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 **Definities**

De in de Overeenkomst (met in begrip van de considerans) met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

- Akte van levering:
De notariële akte waarmee de eigendom van de Bouwkavels/het Bouwterrein wordt overgedragen aan BPD.
- Artikel:
Artikel van de Overeenkomst.
- Beeldkwaliteitsplan:
Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van voor de tweede en volgende fase van 'Steenbrugge' is vastgelegd. Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 is gelijktijdig met het Uitwerkingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 3**). Het plan is nog niet onherroepelijk van kracht. De uitvoering zal door het Supervisieteam worden bewaakt.
- Beleggers huurwoning:
Middeldure huurwoning in de betekenis die de Doelgroepenverordening daaraan geeft.
- Bijlage:
Bijlage bij de Overeenkomst.
- Bouwplan:
Het definitieve ontwerp van de te realiseren woningen.
- Bouwrijp:
 1. Het Bouwterrein is zodanig bewerkt dat het ten tijde van de notariële levering een hoogteligging heeft ten opzichte van de aansluitende openbare weg die het mogelijk maakt dat het bouwen kan plaatsvinden. De hoogteligging/het peil wordt per Deelgebied op één afwerkhoogte door Partijen gezamenlijk vastgesteld op basis van het dan beschikbare ontwerpplan van BPD en de ontwerptekening voor het bouwrijp maken. Vervolgens wordt de tekening voor het bouwrijp maken definitief vastgesteld en kan gewerkt worden met een gesloten grondbalans. Wordt door BPD afgeweken van het ontwerpplan dat ten grondslag heeft gelegen aan de definitieve tekening voor het bouwrijp maken en leidt dit tot eventueel extra overtollige grond (boven het vastgesteld peil) dan moet BPD deze grond aan de Gemeente aanbieden. Als de Gemeente geen gebruik maakt van de aangeboden grond dient deze door en voor rekening van BPD afgevoerd te worden. Komt BPD grond te kort dan dient zij voor eigen rekening grond geschikt voor woningbouw aan te voeren. Het Bouwterrein is tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg.
 2. Op de grens van het Bouwterrein is per Deelgebied op één plaats een aansluiting op het riool-, elektriciteit-, en waterleidingnet mogelijk.
 3. In het Bouwterrein bevinden zich tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld, welk maaiveldniveau naar verwachting ook in de nieuwe situatie op hetzelfde niveau zal liggen, geen obstakels. Gelet op het voorgaande agrarisch gebruik is de verwachting dat vanaf een diepte van 1 meter evenmin obstakels aanwezig zullen zijn.
 4. Het Bouwterrein is geschikt voor de te realiseren functie woningbouw blijkend uit de bodemrapportage die binnen 6 maanden na het aangaan van deze Overeenkomst doch uiterlijk bij de notariële levering wordt overlegd door de verkoper/de Gemeente.
- Bouwterrein:
De 56 door de Gemeente Bouwrijp gemaakte bouwkavels, zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 4**). Indien de bouwkavels gefaseerd aan BPD worden geleverd, worden de bouwkavels die in een bepaalde fase aan BPD geleverd worden (telkens) tezamen als een Bouwterrein aangemerkt.
- Deelgebied:
Onderdeel van het Uitwerkingsgebied bestaande uit Bouwrijpe bouwkavels zoals op tekening weergegeven. Een deelgebied is een cluster van Bouwrijpe kavels. De clusters zijn genummerd aangegeven op de Tekening 92.21.01.AN.14 Ontwikkelgebieden BPD versie C d.d. 18-1-2022 (**Bijlage 6**).
- Openbare ruimte:
De binnen het Uitwerkingsgebied in de directe omgeving van het Bouwterrein op niet uitgeefbare gronden te realiseren Voorzieningen van openbaar nut, inclusief de daarbij behorende ondergrond.

- Overeenkomst:
Deze Koop- en realisatieovereenkomst.
- Planning:
Een overzicht van de fasering en de beoogde data waarop het Bouwterrein aan BPD geleverd wordt opgenomen in de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**). Deze Planning is indicatief en zal na verloop van tijd door Partijen gezamenlijk worden aangepast.
- Project:
De ontwikkeling en realisatie van 56 woningen door BPD op het Bouwterrein.
- Supervisieteam:
Het door de Gemeente ingestelde team van externe deskundigen dat de woningontwerpen, het inrichtingsplan en de aansluiting op de openbare ruimte in Steenbrugge in de ontwerpfase toetst aan de beeldkwaliteitseisen en wiens advies met de omgevingsvergunningaanvraag wordt meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad).
- Stedenbouwkundig plan:
Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 2A**).
- Uitwerkingsplan/gebied:
Het gebied waarvoor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is uitgewerkt voor circa 800 van de binnen de 2^e fase van Steenbrugge te realiseren woningen. Voor de tweede fase is het Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking (Ontwerp) op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 1**).
- Voorzieningen van openbaar nut:
De in de omgeving van het Bouwterrein aan te leggen straten, wegen, paden, parkeerplaatsen, openbare verlichting, inritten, bermen, bermsloten, waterpartijen, kunstwerken (bruggen, duikers e.d.), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, riolering, nutsvoorzieningen en alle andere voorzieningen die publiekelijk kunnen worden gebruikt.
- Woonrijp maken:
Het inrichten van de Openbare ruimte door de Gemeente.

Artikel 2 **Doel van de Overeenkomst**

In deze Overeenkomst worden de voorwaarden vastgelegd waaronder BPD het Bouwterrein van de Gemeente koopt en de Gemeente het Bouwterrein aan BPD verkoopt en BPD voor eigen rekening en risico 56 woningen op de in eigendom over te dragen bouw kavels ontwikkelt en realiseert.

Artikel 3 **Inleidende bepalingen**

1. De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
 - Bijlage 1: Chw Uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking¹ (Ontwerp)
 - Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 2A: Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021
 - Bijlage 4: Tekening Bouwterrein met het nummer (*nog op te stellen, volgt later*)
 - Bijlage 5: Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021
 - Bijlage 6: Tekening 92.21.01.AN.17 Ontwikkelgebieden en Principeverkaveling BPD versie C d.d. 18-1-2022
 - Bijlage 7: Inrichtingsplan (*nog op te stellen; wordt later toegevoegd*)
 - Bijlage 8: Uitgiftevoorwaarden d.d. 1 september 2021
 - Bijlage 9: Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 28 oktober 2021
 - Bijlage 10: Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2
2. De Overeenkomst en de Bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de Overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen Bijlage 2A en Bijlage 10 prevaleert Bijlage 10.

¹ <https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw015U-OW01>

3. Indien bijlagen op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst nog niet gereed zijn worden zij later toegevoegd en door Partijen getekend. Pas na ondertekening door beide Partijen maakt een toegevoegde bijlage onderdeel uit van de Overeenkomst.
4. Verwijzingen in de Overeenkomst naar artikelen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, als de context dat vereist.
5. Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetswijziging.
6. De definitiebepalingen en de considerans (overwegingen) maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

Artikel 4a Verkoop en levering Bouwterrein en Programma

1. BPD koopt van de Gemeente het Bouwterrein voor de realisatie van 56 woningen (in de categorie middeldure huur en vrije sector koop hoog) en de Gemeente verkoopt dit Bouwterrein aan BPD zoals nader aangeduid op de Tekening Bouwterrein (**Bijlage 4**) en conform de Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**). Het Bouwterrein bestaat voor BPD uit de 3 deelgebieden Zwermddorp, Buurtschap 3 en 4 en Dorpsrand.
2. BPD koop het Bouwterrein. De ontwikkeling en realisatie van de 56 woningen in de overeengekomen categorieën op het Bouwterrein geschiedt door en voor rekening en risico van BPD. Zij zal daarbij de volgende documenten in acht nemen:
 - Het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**)
 - De omgevingsvergunning(en)
 - Het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2**) en Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2A**)
 - Het Beeldkwaliteitsplan versie Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 3**)
 - Het advies van het Supervisieteam (zie Artikel 11)
 - De Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**)
 - Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**)
3. De voorlopige koopsommen voor de diverse fasen worden gebaseerd op het Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 28 oktober 2021 (**Bijlage 9**) en zijn prijspeil 1-1-2021 en worden op de navolgende wijze bepaald:

woningtype	VON prijs van tot	geldende Quote
grondgebonden	<= 185000	14%
	>185000 <= 200000	16%
	>200000 <= 220000	18%
	>220000 <= 280000	22%
	>280000 <= 315000	23%
	>315000 <= 425000	24%
	>425000	26%
appartementen		16%
middeldure huur	vaste grondprijs	€ 45.000,-

- De grondprijs wordt bepaald op basis van de VON-prijs exclusief BTW waarvoor een volledige woning (zonder meer/minderwerk) en inclusief badkamer aan de koper wordt aangeboden.
- De Vrij Op Naam (VON) prijs is bepalend voor de geldende quote. De berekening van de grondprijs vindt als volgt plaats (stel een woning heeft een VON-prijs van € 225.000 dan is de grondprijs $\text{€ } 225.000 / 1,21 * 0,22 = \text{€ } 40.909$ exclusief BTW).

4. De in dit Artikel 4a bij lid 3 genoemde (voorlopige) koopprijs wordt definitief vastgesteld op het moment van de juridische levering. De koopprijs is gebaseerd op de grondquote per categorie woning op grond van de daadwerkelijk gerealiseerde VON-prijzen van de woningen conform bovenstaande tabel. De VON-prijs exclusief BTW betreft de basiswoning inclusief door BPD zelf te bepalen stelpost voor de badkamer en zonder meerwerkopties.
5. BPD zal de Gemeente, voorafgaand aan het in verkoop brengen van de woningen, via de daartoe gebruikelijke kanalen, schriftelijk in kennis stellen van het aantal woningen dat in verkoop wordt gebracht en de daarvoor te hanteren verkoopprijzen.
6. BPD ontwikkelt en realiseert conform het Programma overeenkomsten Steenbrugge d.d. 28 oktober 2021 (**Bijlage 9**) met dien verstande dat de in dit Programma genoemde VON-prijzen voor de woningen de minimum prijzen/ondergrens zijn. Prijsstijging als gevolg van marktwerking is mogelijk tot het moment van in verkoop brengen van de woningen voor de definitieve VON-prijs.
7. De vaste grondprijs voor de huurwoningen en de huurprijs van de woningen wordt ieder jaar, voor het eerst per 1 januari 2022, geïndexeerd op basis van het Consumenten Prijs Indexcijfer (CPI) voor alle bestedingen (2015=100). De maximale kale huur van de woningen bedraagt € 935,40 per maand (prijspeil 1-1-2022). BPD is voornemens om deze huurwoningen in eigendom over te dragen aan het BPD Woningfonds. Indien de woningen voor minder dan de hiervoor genoemde maximale huurprijs worden verhuurd kan jaarlijks met meer dan de CPI verhoogd worden totdat het dan geldende maximum is bereikt.
8. Wijziging van het in dit Artikel 4a bij lid 6 genoemde Programma (**Bijlage 9**) vereist altijd voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Substantiële wijzigingen van het programma zijn niet mogelijk. Over voorgenomen wijzigingen van het Stedenbouwkundig plan VO Steenbrugge vervolg d.d. 19 april 2021 en bijlage kaart d.d. 19 april 2021 (**Bijlage 2 en 2A**) alsmede de Tekening 92.21.01.AN.09 principeverkaveling, categorieën en oppervlakten versie G d.d. 24-2-2022 blad 1 en blad 2 (**Bijlage 10**), woningaantallen, categorieën (en segmenten daarbinnen) en over wijziging van voorlopige en definitieve VON-prijzen vindt vooraf overleg plaats. *Ten tijde van het aangaan van deze Overeenkomst is door het Supervisieteam een Schetsontwerp goedgekeurd voor Zwermdorp dat enigszins afwijkt van de principeverkaveling. De woningen zijn anders verdeeld over de bouwvlakken. Uitvoering geschiedt conform dit Schetsontwerp.*
9. Indien, met toestemming van de Gemeente, het aantal door BPD te realiseren woningen minder wordt als gevolg van een aanpassing van het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) op verzoek van BPD en deze wijziging heeft een andere koopprijs dan de voorlopige VON-prijs tot gevolg dan wordt de hoogste koopprijs door BPD aan de Gemeente voldaan. Indien het woningaantal wordt verminderd als gevolg van een wijziging van het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) op initiatief van de Gemeente en deze wijziging heeft een andere koopprijs dan de voorlopige VON-prijs tot gevolg dan wordt de koopprijs door BPD aan de Gemeente voldaan van het daadwerkelijk te realiseren programma. Wijzigingen van het programma op verzoek van de Gemeente zijn niet meer mogelijk als de Omgevingsvergunning is aangevraagd.
10. De voorlopige koopsom wordt vastgesteld op grond van het Programma (**Bijlage 9**) conform het bepaalde in lid 3 en 6 van dit artikel. Van deze voorlopige koopsom wordt 10% voldaan binnen 2 maanden na het aangaan van deze Overeenkomst. In plaats van 10% aanbetaling kan ook een bankgarantie gesteld worden die voldoet aan de voorwaarden van de Gemeente. Op basis van marktwerking kunnen de voorlopige prijzen door BPD worden bijgesteld totdat de woningen in verkoop worden gebracht voor de definitieve VON-prijs (die de Gemeente vooraf heeft gezien en samen met BPD heeft vastgesteld). De definitieve koopsom wordt vastgesteld op basis van de daadwerkelijke gerealiseerde VON-prijzen conform het bepaalde in dit Artikel 4a bij lid 4. Bij de eigendomsoverdracht/de juridische levering wordt de resterende koopsom aan de Gemeente voldaan. Dit betreft de definitieve koopsom (de grondquote over de definitieve VON-prijs) minus de eventuele aanbetaling. *Ofwel BPD levert uiterlijk daags voordat de woningen in verkoop gaan de definitieve VON-prijzen aan bij de Gemeente waarna deze prijzen gezamenlijk door Partijen worden vastgesteld t.b.v. de grondquote en daarmee de koopsom.*
11. De Gemeente verklaart zich bereid om haar medewerking te verlenen aan een rechtstreekse levering van bouwpercelen aan derden door middel van een zogenaamde A-B-C akte, mits hieraan voor de Gemeente geen extra kosten zijn verbonden.
12. De Gemeente werkt voorafgaand aan de levering op verzoek en voor rekening en risico van BPD mee aan een kadastrale splitsing van het Bouwterrein in meerdere Bouwkavels voorafgaand aan de levering. Daardoor is een snelle doorlevering aan kopers mogelijk is. De kosten van deze splitsing vooraf komen voor rekening van BPD.

13. Parkeervoorzieningen voor bewoners (1 per woning) worden door en voor rekening en risico van BPD op het Bouwterrein aangelegd en als kwalitatieve verplichting met ketting- en boetebeding in de akte van levering door BPD aan de kopers van de woningen opgelegd. Op de Tekening 92.21.01.AN.17 Ontwikkelgebieden en Principeverkaveling BPD versie C d.d. 18-1-2022 (**Bijlage 6**) staan alle parkeerplaatsen die door BPD op de kavels worden aangelegd (in verband met parkeren op eigen terrein bij vooraf aan te wijzen woningen) nader aangeduid. Indien BPD geen parkeerplaatsen aanlegt wordt de bovengenoemde kwalitatieve verplichting opgelegd zodat de kopers zelf tot aanleg zullen overgaan.
14. De parkeervoorzieningen die voorzien zijn in de Openbare ruimte en bestemd zijn voor bezoekers worden door en voor rekening van de Gemeente aangelegd. De Gemeente legt ook de bewonersparkeerplaatsen voor sommige appartementen/rijwoningen aan in de Openbare ruimte. Op de Tekening 92.21.01.AN.17 Ontwikkelgebieden en Principeverkaveling BPD versie C d.d. 18-1-2022 (**Bijlage 6**) staan alle parkeerplaatsen die door de Gemeente worden aangelegd (in verband met bezoekersparkeren en bewonersparkeren bij vooraf aan te wijzen appartementen/rijwoningen) nader aangeduid.

Artikel 4b **Bouwrijp maken Bouwterrein, vergunning en bouw**

1. De Gemeente maakt het Bouwterrein eventueel in fasen (per Deelgebied) Bouwrijp voorafgaand aan de juridische levering conform de planning/jaartallen opgenomen op de Tekening 92.21.01.AN.17 Ontwikkelgebieden en Principeverkaveling BPD versie C d.d. 18-1-2022 (**Bijlage 6**) met dien verstande dat start bouw voor de woningen die in 2022 gepland zijn wordt verschoven naar 2023.
2. De Gemeente start niet eerder met Bouwrijp maken dan nadat het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) onherroepelijk van kracht is. Wordt het Uitwerkingsplan later onherroepelijk dan voorzien in de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**) dan schuiven alle data opgenomen in de Planning met dezelfde periode op. Wordt het Uitwerkingsplan eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning.
3. De Gemeente deelt minimaal 6 maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke oplevering van het Bouwrijpe Bouwterrein schriftelijk aan BPD mee wanneer het Bouwterrein Bouwrijp zal zijn. Dit betreft derhalve de aankondiging van de datum van gereed Bouwrijp. Deze aankondiging zal verzonden worden in overleg met BPD, nadat het in artikel 7 hierna genoemde Supervisieteam het Definitief Ontwerp (DO) heeft geaccordeerd, zodat BPD voldoende tijd heeft voor de vergunningsaanvraag en verkoop.
4. Met inachtneming van het hiervoor in lid 3 bepaalde wordt door BPD binnen 3 maanden na dagtekening van de hiervoor in lid 3 genoemde schriftelijke mededeling (van gereed Bouwrijp zijn van het Bouwterrein) een (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ingediend voor alle in het betreffende Deelgebied te bouwen woningen.
5. Met inachtneming van het hiervoor in lid 3 bepaalde wordt binnen maximaal 9 maanden na dagtekening van de hiervoor in lid 3 genoemde schriftelijke mededeling (van Bouwrijpe oplevering) het Bouwterrein in eigendom overgedragen aan BPD. BPD werkt mee aan de levering. Indien de Omgevingsvergunning op dat moment nog niet onherroepelijk is geworden vanwege bezwaar/beroep van derden vindt overdracht (later) plaats en wel uiterlijk binnen 2 maanden nadat de in lid 4 hiervoor genoemde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Wordt de Omgevingsvergunning eerder onherroepelijk dan heeft dit geen invloed op de Planning.
6. BPD spant zich in om binnen 6 maanden nadat 70% van de woningen is verkocht en de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden te starten met bouwen.
7. Wordt door BPD gestart met de bouw dan realiseert zij iedere woning in het desbetreffende Deelgebied/of in die fase vervolgens binnen 250 werkbare dagen ofwel maximaal 15 maanden in 1 bouwstroom. Op deze termijn zijn de bepalingen van toepassing zoals opgenomen in de overeenkomst met voorwaarden van een waarborginstantie, zoals Woningborg, SWK of BouwGarant.
8. Het moment van start bouw (lid 6) kan op verzoek van BPD met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlaet en/of de bouwtermijn (lid 7) kan op verzoek van BPD met schriftelijke toestemming van de Gemeente worden verlengd als er sprake is van de bouw vertragende omstandigheden zoals langdurig onwerkbaar weer, gebrek aan materialen, personeel of materieel. In geval van een later start en/of een verlengde bouwtermijn kan dit gevolgen hebben voor de planning van de werkzaamheden die in het kader van het woonrijp maken moeten plaatsvinden. Worden de termijnen niet gehaald door BPD dan is de Gemeente niet langer gehouden aan de inspanningsverplichting om het deelplangebied tijdig woonrijp op te leveren.

60

9. In geval van niet nakoming van het bepaalde in lid 6 en/of 7 zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente dan kan de Gemeente een boete opleggen aan BPD van 10% van de grondprijs van de betreffende woning.

Artikel 5 **Planologische procedure**

1. Voor het Bouwterrein geldt op grond van het bestemmingsplan 'Steenbrugge' een uit te werken woonbestemming. De Gemeente heeft inmiddels het Uitwerkingsplan op 21 september 2021 vastgesteld (**Bijlage 1**). In het Uitwerkingsplan wordt het door BPD te realiseren Bouwplan voor 56 woningen planologisch mogelijk gemaakt en geeft daarvoor een directe bouwtitel.
2. De in dit Artikel 5 bij lid 1 omschreven inspanningsverplichting van de Gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van Gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat Gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Indien en voor zover deze publiekrechtelijke taak, bevoegdheden en verantwoordelijkheid ertoe leidt dat Gemeente handelt (nalaten daaronder begrepen) in strijd met de hiervoor bedoelde verplichtingen, dan zal dat handelen niet leiden tot aansprakelijkheid of een tekortkoming van Gemeente. Onder meer kan Gemeente niet aansprakelijk worden gesteld indien zij naar aanleiding van ingekomen zienswijzen/bezwaren besluit de omgevingsvergunning te weigeren noch voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. De Gemeente is, behoudens opzet of grove schuld, niet aansprakelijk indien het Uitwerkingsplan (**Bijlage 1**) door de bestuursrechter wordt vernietigd.
4. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (**Bijlage 5**), door de Gemeente een wijziging worden verlangd van een inmiddels vastgesteld Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2 en 2A**) en/of van het moment van Bouwrijp maken van een deelgebied, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van een ontwerp niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan voor ieder van hen zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 6a **Openbare ruimte Woonrijp maken**

1. De Openbare ruimte zal voor rekening van de Gemeente en in haar opdracht Woonrijp gemaakt worden. Bij de inrichting van de Openbare ruimte is de Gemeente gehouden aan de in Artikel 4a bij lid 2 genoemde documenten alsmede aan het nog door de Gemeente op te vervaardigen Inrichtingsplan (**Bijlage 7**). Uitgangspunt is dat de Openbare ruimte in een deelgebied gereed is binnen 4 maanden na oplevering van de laatste woning die daar gebouwd is. In de tussenliggende periode zal de Gemeente ervoor zorgdragen dat de woningen bereikbaar zijn. De Gemeente spant zich ervoor in dat ten tijde van de oplevering in ieder geval een puinbouwweg met parkeerplaatsen in de berm aanwezig is. Teneinde de oplevering van de woningen en de aanleg van de Openbare ruimte goed op elkaar aan te laten sluiten zullen Partijen regelmatig en voortijdig met elkaar overleggen en afstemmen.
2. Indien in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden door BPD (of door haar ingeschakelde derden) schade wordt geconstateerd aan voorzieningen van openbaar nut c.q. gemeentelijke eigendommen (in de Openbare ruimte) zal dit direct, binnen 24 uur, door BPD aan de Gemeente worden gemeld. BPD is aansprakelijk voor eventuele schade aan de Voorzieningen van openbaar nut in en buiten het Uitwerkingsgebied, die door haar toedoen of door haar ingeschakelde derden wordt veroorzaakt.

Artikel 6b Bouwterrein vrijkomende grond

1. BPD is verplicht eventueel vrijkomende grond zoveel mogelijk ter plaatse te gebruiken door deze op de bouw kavels te verwerken. Wanneer verwerking van de grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond om niet aan de Gemeente te worden aangeboden. Voor zover de Gemeente van het aanbod geen gebruik maakt, dient BPD voor eigen rekening en risico zelf zorg te dragen voor het afvoeren van de overtollige grond.
2. Teneinde een grondbalans te kunnen opstellen worden de peilen/hoogtes tijdig door de Gemeente ingemeten en aan BPD gemeld.

Artikel 7 Supervisieteam

1. De Gemeente stelt een Supervisieteam samen om de woningontwerpen in de ontwerpfase te toetsen aan de beeldkwaliteitseisen die zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Het advies van het Supervisieteam wordt met de Omgevingsvergunningaanvraag meegestuurd naar de PAR (PlanAdviesRaad). De PAR behoudt haar autonome rol maar zal het advies van het Supervisieteam meenemen bij de toetsing.
2. Om de voortgang te bewaken wordt de volgende werkwijze overeengekomen:
 - BPD biedt een Schets Ontwerp (SO) ter beoordeling aan;
 - Het Supervisieteam en BPD bespreken het SO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het SO nog een keer voorgelegd moet worden of dat BPD direct een VO kan opstellen;
 - BPD past het SO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Voorlopig Ontwerp (VO) aan;
 - Het Supervisieteam en BPD bespreken het VO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie en geeft het Supervisieteam te kennen of het VO nog een keer voorgelegd moet worden of dat BPD direct een DO kan opstellen;
 - BPD past het VO aan op basis van de opmerkingen van het Supervisieteam en biedt het Definitief Ontwerp (DO) aan;
 - Het Supervisieteam en BPD bespreken het DO en vervolgens geeft het Supervisieteam binnen 2 weken een inhoudelijke reactie;
 - Het DO wordt met inachtneming van de opmerkingen van het Supervisieteam vormt de grondslag voor de (ontvankelijke) aanvraag voor een Omgevingsvergunning; Indien er verschil van mening is en er geen overeenstemming kan worden bereikt tussen het Supervisieteam en BPD dan legt BPD het ontwerp ter beoordeling voor aan de PAR.

Artikel 8 Voortgang en Planning

1. Bij deze Overeenkomst hoort de Planning Steenbrugge fase 2 d.d. 3 oktober 2021 (**Bijlage 5**) ten behoeve van de voortgang van door Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten. Partijen zullen hun werkzaamheden zo veel mogelijk verrichten met inachtneming van deze Planning.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Planning (**Bijlage 5**) kan uitsluitend schriftelijk plaatsvinden. Na aanpassing van de Planning wordt de nieuwe Planning door beide Partijen ondertekend.
3. Over de Planning (**Bijlage 5**) van de werkzaamheden zal op regelmatige basis overleg plaatsvinden tussen Partijen en indien nodig ook met de andere partijen die ontwikkelen in Steenbrugge.

Artikel 9 Overdracht contractpositie

Het is BPD niet toegestaan haar contractpositie aan een derde over te dragen dan na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Een verzoek van BPD voor een overdracht van het Bouwterrein via BPD aan individuele kopers (ABC-levering) en/of via de aannemer (koop/aannemingsovereenkomst) zal in beginsel altijd worden toegestaan.

Artikel 10 **Bibob**

Op de Overeenkomst is de beleidsregel bijzondere situaties wet Bibob gemeente Deventer van toepassing. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties de "indicatorenlijst vastgoedtransacties" van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart BPD kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor BPD. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de voor de Bibob-toetsing benodigde formulieren en documenten binnen 1 maand na ondertekening worden ingediend en de toetsing binnen 6 maanden na ondertekening is afgerond.

Artikel 11 **Ontbinding**

1. De Overeenkomst kan behoudens in geval van toerekenbare tekortkoming ook (gedeeltelijk) door de Gemeente beëindigd worden in de volgende gevallen:
 - a. Indien het Uitwerkingsplan voor het Bouwterrein niet uiterlijk binnen 10 jaar na het aangaan van deze Overeenkomst onherroepelijk is geworden. In geval van beëindiging op deze grond vervalt, nadat Partijen hierover gedurende een maximale termijn van 4 maanden overleg hebben gevoerd, de verplichting voor de Gemeente om het Bouwterrein aan BPD te verkopen en de daartegenover staande verplichting van BPD om het Bouwterrein van de Gemeente te kopen. De aanbetaling van 10% van de Koopsom wordt in dit geval door de Gemeente aan BPD terugbetaald binnen 1 maand na afloop van de hiervoor genoemde periode van 10 jaar en 4 maanden.
 - b. Ingeval BPD in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de Akte van levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen en BPD daardoor niet binnen de overeengekomen periode kan nakomen, is de Gemeente gerechtigd om de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. In dit geval vervalt de aanbetaling van 10% van de Koopsom aan de Gemeente als boete.
 - c. Indien BPD niet tijdig voldoet aan het bepaalde in Artikel 4b lid 4 (aanvraag vergunning) en/of lid 5 (levering) van deze Overeenkomst. In dit geval vervalt de aanbetaling van 10% van de Koopsom aan de Gemeente als boete.
2. De Gemeente kan, nadat zij BPD gesommeerd heeft tot nakoming en BPD niet binnen een redelijke termijn is nagekomen, de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat BPD in relatie staat tot strafbare feiten waar zijn actief/passief mee instemt en niet tegen optreedt;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die aantonen dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd en BPD kan dit bewijs niet weerleggen;
 - BPD heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - BPD heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.De begrippen gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in de Overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.
3. Aan een beëindiging of ontbinding van de Overeenkomst op grond van dit artikel kan BPD geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten ontlenen, in welke vorm dan ook behoudens de terugbetaling van 10% van de Koopsom in geval van Artikel 11 lid 1.

Artikel 12 **Staatssteun en mededinging**

1. Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat een of meerdere onderdelen van de Overeenkomst zou leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels zouden zijn, treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de Overeenkomst. Vervolgens wijzigen Partijen de Overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de Overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de Overeenkomst of de geest van de Overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de Overeenkomst te ontbinden, zonder dat zij kosten of schadevergoeding verschuldigd is aan BPD. BPD heeft in dit geval recht op terugbetaling van 10% van de Koopsom tenzij de Europese Commissie of de rechter daar een ander oordeel over geeft.
2. Gelet op het feit dat de door de Gemeente gehanteerde koopsommen gerelateerd zijn aan de vrije verkoopwaarde van de woningen kan er volgens Partijen geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun immers de marktwerking bepaalt de prijs.

Artikel 13 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel.

Artikel 14 **Bekendmaking en vrijwaring gelijkheidsbeginsel**

1. Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Montferland) [ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123](#), is de Gemeente verplicht om het voornemen tot verkoop van het Bouwterrein bekend te maken. De publicatie zal bestaan uit een korte beschrijving van de inhoud van deze Overeenkomst en de reden waarom één-op-één wordt gecontracteerd.
2. Binnen 3 weken na de publicatie in het Gemeenteblad en op de website "Deventer Verkoopt" zal de Gemeente het besluit om tot verkoop aan BPD over te gaan voor de collegevergadering agenderen.
3. BPD vrijwaart de Gemeente van elke schade hoe dan ook genaamd, die kan ontstaan indien een derde een beroep doet op het gelijkheidsbeginsel ten aanzien van de onderhavige verkoop en dit beroep slaagt, waardoor deze koopovereenkomst nietig is dan wel vernietigbaar is.

Artikel 15 **Slotbepalingen**

1. Op de Overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
2. Wijziging en/of aanvulling van de Overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide Partijen ondertekend te worden.
3. Waar in de Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in de Overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
4. De Overeenkomst komt tot stand na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders en nadat de van gemeentewege vertegenwoordigingsbevoegde persoon deze Overeenkomst op grond van voornoemd collegebesluit heeft ondertekend.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:

te Amsterdam,

te Deventer,

d.d. 31-3-2022

d.d. _____

BPD Ontwikkeling B.V.
Namens deze
BPD Europe B.V.
Namens deze
W.P. de Boer
(Bestuurder)

De gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.C. König

10 _____

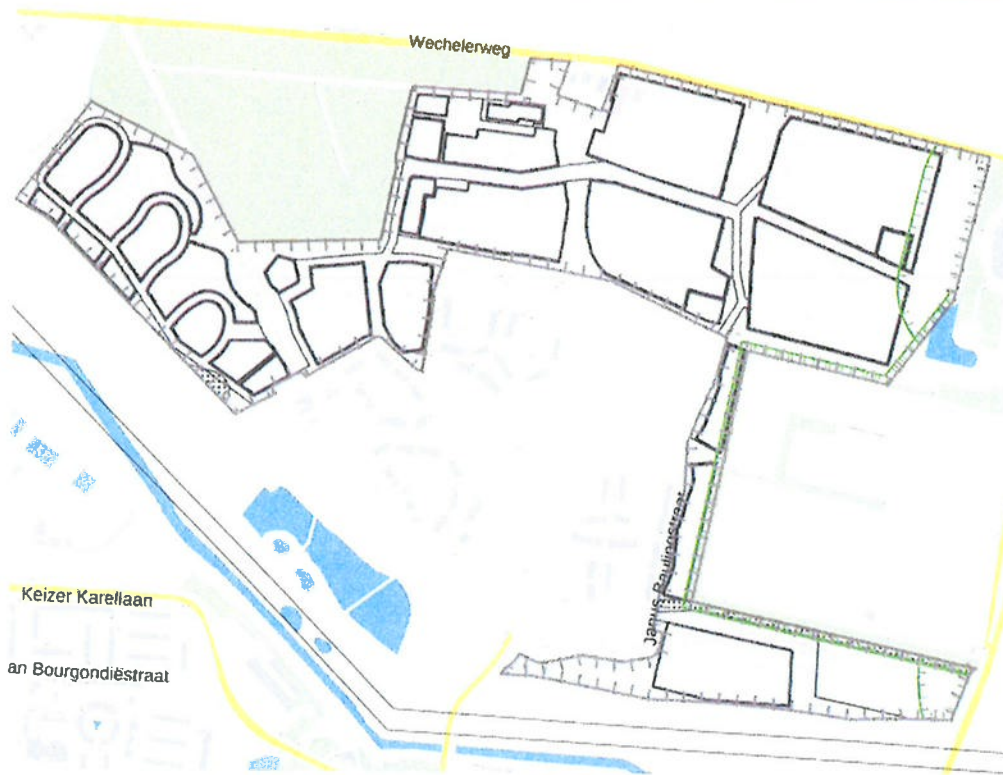
9 ~~Bijvolmacht~~
G. Voorhorst
(Procuratiehouder-A)
Bestuurder

**Bijlage 1 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

Het digitaal Chw uitwerkingsplan Steenbrugge, 2^e uitwerking is te raadplegen via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw015U-VG01>



**Bijlage 2 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

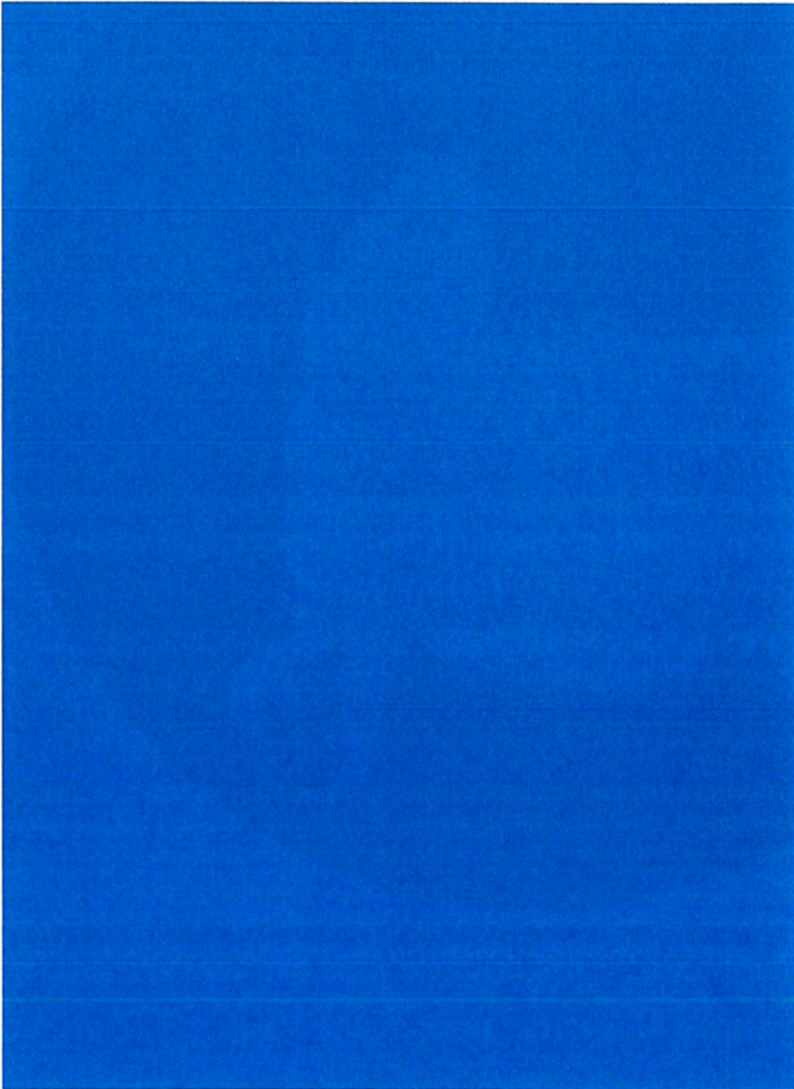
Zaaknummer 300380-2021

Stedenbouwkundig plan
Steenbrugge vervolg



STEENBRUGGE
VERVOLG

puur sallands leven



**Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg
Schetsontwerp openbare ruimte**

aanvulling en vervolg op VO Steenbrugge Dorp document dd 8 oktober 2015

Status: Definitief

Opdrachtgever: gemeente Deventer

Ontwerp: Luc Bos Stedenbouwkundigen

Leusden, 19 april 2021





Luchtfoto Steenbrugge Dorp in aanbouw vanaar 2017

Proloog

De realisatie van Steenbrugge is in volle gang. Recent is de toren op het dak van de "kerk" geplaatst. Daarmee is een belangrijk moment aangebroken van realisatie van het hart van Steenbrugge. Maar Steenbrugge is nog niet af. Steenbrugge wordt nog uitgebreid tot een nieuwe woonwijk van Deventer met circa 1200 woningen. Het voorliggende plan omvat het uitbreidingsplan van Steenbrugge Dorp; genaamd: Steenbrugge vervolg.

Na afronding van Steenbrugge Dorp worden nieuwe buurten gerealiseerd: de Buurtschappen, het Zwermddorp en het Zandweteringpark. Deze buurten zijn evenals het dorp geïnspireerd op het Salland.

De gemeente Deventer heeft in samenwerking met de partijen: Bemog projectontwikkeling, LeClerq Planontwikkeling, Van Wijnen, BPD en leder1 het basisplan Steenbrugge uit 2009 geactualiseerd en verder uitgewerkt met Luc Bos Stedenbouwkundige naar het voorliggende plan: Steenbrugge vervolg.

Wij wensen u dan ook veel leesplezieren inspiratie met de vervolgstappen die moeten leiden tot een prachtige nieuwe wijk aan de noordzijde van Deventer.

Deventer / Leusden, 19 april 2021

Leeswijzer

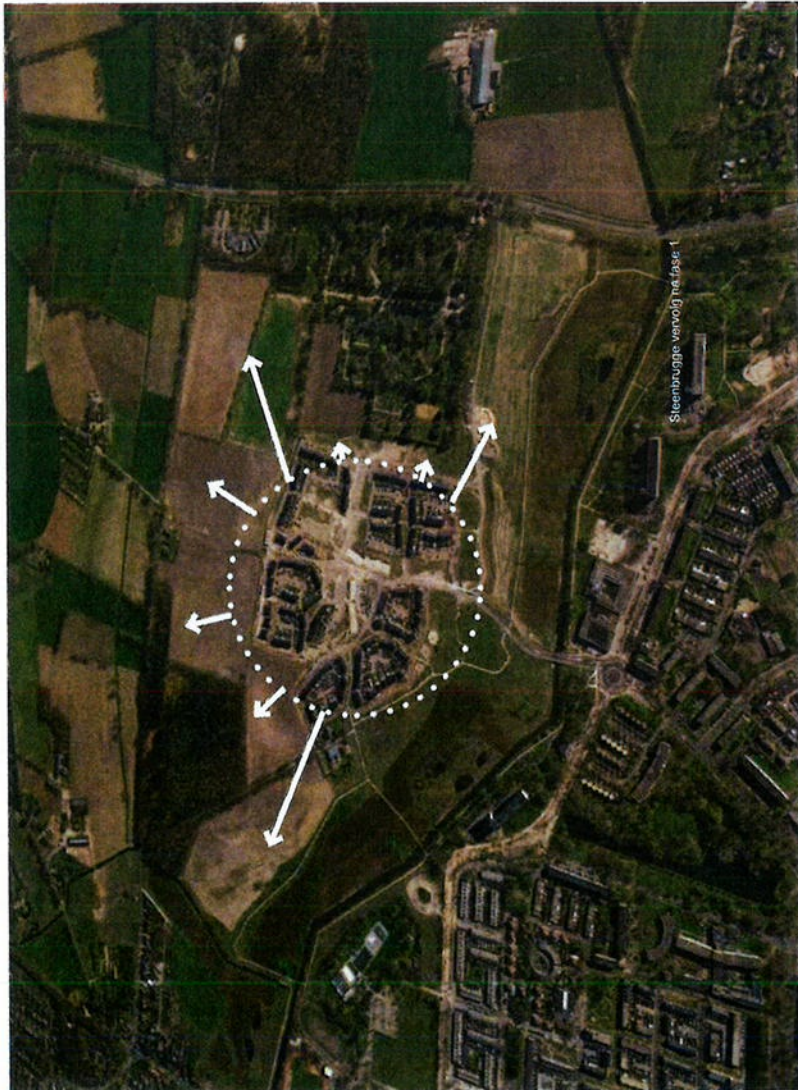
Deze rapportage is een actualisatie en uitwerking van de rapporten uit 2009 en 2015; derhalve zijn die rapportages mutatis mutandis nog van toepassing.



realisatie van de 'kerk'

De groei van Steenbrugge

Tot ...een wijk met ca. 1.200 woningen



Genoteerd uit het Verhaal:

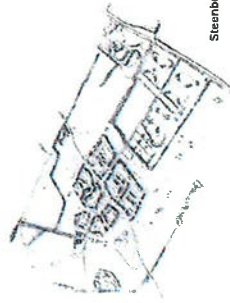
In de laatste periode van groei worden de deelgebieden om het Sallands Dorp verder bebouwd. Deze periode kenmerkt zich met name door planmatige uitleg en snelle uitbreiding van het dorp. In de noordelijke zone groeien de boerderijen uit tot een samenhangend stelsel van wegen en woonclusters. Er wordt een noordelijke ontsluitingsweg aangelegd, waardoor een nieuwe ring alle woonclusters in Steenbrugge ontsluit. Kenmerkend voor het plan van uitleg voor de boerderijen is de referentie aan buurtschappen uit het Salland.

De bebouwing reageert sterk op de hooglijnen van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de waaivorm van een aantal woonwijken. In de lengterichting zijn ze legen één van de heuvels van het landschap gebouwd, waardoor terasvormige tuinen ontstaan. Vanuit de centrale ruimte wordt de groene wig beleeft.

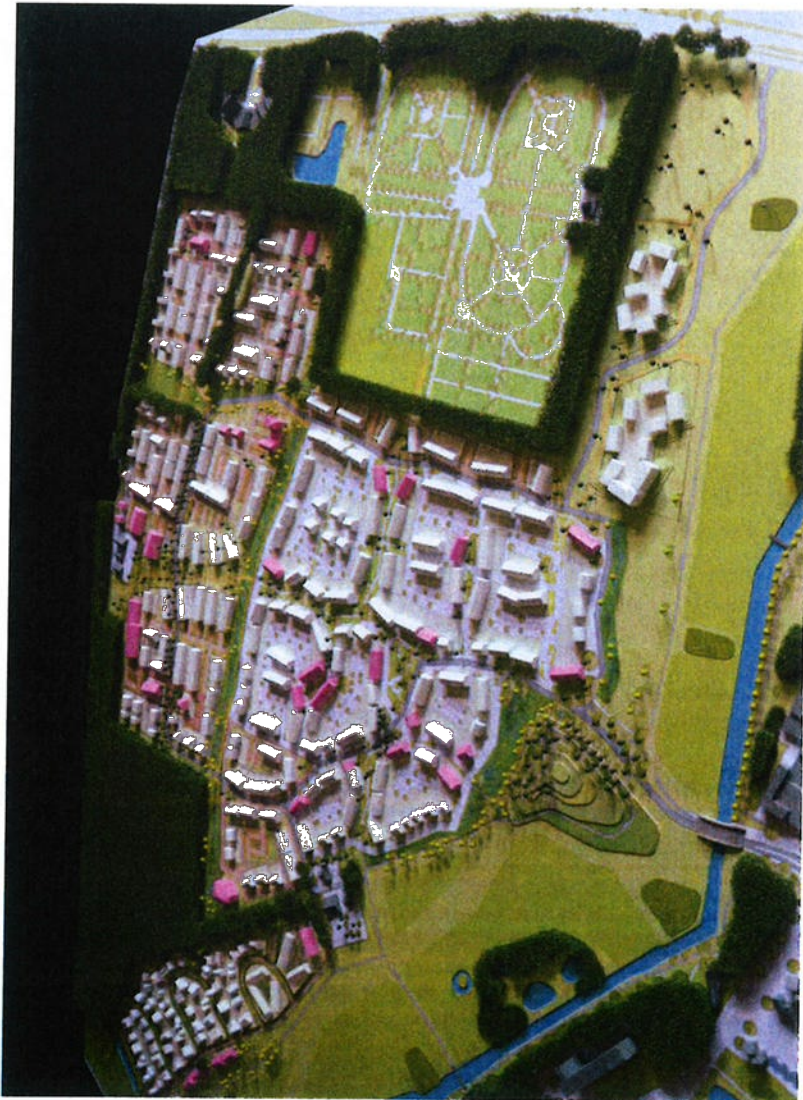
Ondanks eerdere bezwaren klinken er steeds meer positieve geluiden in het dorp. 'Het landschap beleeft je nog steeds heel sterk', 'Ik maak altijd een ommetje en kom steeds weer nieuwe bijzondere plekken tegen' en 'Mijn kinderen spelen altijd in het 'Zandwateringpark'



Steenbrugge geheel



Steenbrugge Dorp



INHOUDSOPGAVE

Proleg	3	7	Morfologie	46
A Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan	9	8	8 Stabilizers en ankerpunten	47
1 Contact	11	9	9 Plangebieden	48
1.1 Ligging plangebied Steenbrugge	11		9.1 Autonoom	50
1.2 Structurerende elementen landschap	13		9.2 Fictie	51
2 Plangebied	15		9.3 Voetsteunwerk	52
2.1 Plangebied en bestemmingsplan	16		9.4 Waterbouw	53
2.2 Ontwikkeling en transformaties landschap	18		9.5 Groenstructuur	54
2.3 Grondgebruik	18		9.6 Structuur	55
2.4 Steenbrugge en wijk	19		9.7 Procurement	56
2.5 Sallandse linie en bijlagen	20		9.8 Bouwstructuur	57
2.6 Waterstructuur	20		9.9 Plangebieden	58
2.7 Belemmeringen	21		10 Sallandse, toekomstbestendig en duurzaam	62
2.8 Ruimtelijke kenmerken locatie	21		B Scheutontwerp openbare ruimte	67
2.9 Ankerpunten	21		1 Hoofdpunten openbare ruimte	69
3 Planconcept Steenbrugge	23		2 Openbare ruimte per deelgebied	71
3.1 Bestaande ondergrond	24		2.1 Dorp NW en Dorpsrand Oost	72
3.2 Structurerende landschappelijke elementen en trechtmiddel	26		2.2 Buurtschappen	74
3.3 Woonbinnen & Steenbrugge en het netwerk	26		2.3 Zwermdorp	75
3.4 Hoofdpunten routes	27		2.4 Zandweidingpark	77
4 Stedenbouwkundig plan Steenbrugge	29		3 Openbare ruimte van de hoofdstructuur	77
5 Deelgebieden en planprincipes	31		Bijlage	87
5.1 a Steenbrugge Dorp NW	33		- Plankaart, schaal 1:2000	88
5.1 b Steenbrugge Dorpsrand Oost	35		Bronvermelding	89
5.2 Buurtschappen	37			
5.3 Zwermdorp	38			
5.4 Zandweiding	38			
6 Samenhangende planelementen	40			

Deel A Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp

Deel A



1 Context

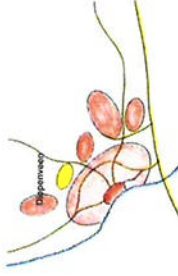
1.1 ligging plangebied Steenbrugge

De bouw van de eerste fase van Steenbrugge is gestart in 2017 met de bouw van Steenbrugge Dorp. In vervolg op deze ontwikkeling worden zowel aan de oost-, noord- en westzijde nieuwe woongebieden toegevoegd. Daarmee is dan Steenbrugge als totaal afgerond.

Steenbrugge ligt aan de noordzijde van de stad Deventer in het Sallandse landschap.

Bijzonder aan de positie van deze 5e kern is de ligging in het landschap aan de noordzijde van de Zandwetering, die als groen-blauwe corridor het stedelijk gebied van Deventer begrenst. Daarmee neemt Steenbrugge een ruimtelijk zelfstandige positie in.

Voor een goede samenhang met het stedelijk gebied van Deventer is voor dit deel van de Zandwetering gekozen voor inrichting als stadspark



1.2 Steenbrugge, onderdeel van het Salland

Kijken we naar de kaart van het Salland dan zien we dat de locatie is gesitueerd in de zuid-wes hoek tegen het stedelijk gebied van Deventer aan langs de weg naar Raalte. Landschappelijk gezien is de locatie onopvallend Sallands te noemen. Alle landschappelijke kenmerken en karakteristieken zijn daar aanwezig. Zoeken we naar de genius loci, dan kijken we naar de regio. Daar vinden we inspiratie voor de bouwopgave van Steenbrugge. De regio is het onderzoeksgebied en inspiratiekader voor het Sallands wonen. Uit onze deelsludie, verricht in het kader van het Stedenbouwkundig plan uit 2009, komen de volgende typologieën naar voren die we willen inzetten voor de planvorming van Steenbrugge:

- **Doppen:** deze zijn ontstaan door de markt-functie, ruimtelijk veelal opgebouwd met kerk en brink als centraal element. Een voorbeeld is Bathmen met een brink als centraal element.
- **Erven:** deze zijn ontstaan door de bouw van woningen rond een boerderij als ruimtelijke eenheid.
- **Buurtschappen:** is een verzameling van erven. Voorbeelden zijn Zuidloot en Oude Molen.
- **Zwermdorp:** is de naam voor groepering van solitaire woningen en boerderijen in het landschap.



2 Plangebiet





Plangebied

2.1 Plangebied en bestemmingsplan

De kern van het plangebied Steenbrugge is een van nature geschikte plek voor het nieuwe dorp Steenbrugge. De randen zijn landschappelijk gedifferentieerd. Alle kenmerken van het Sallands landschap zijn aanwezig: het Sallands bosje aan de noordwestzijde, de Sallandse Iaan "Viechelerweg" aan de noordzijde van het plangebied, de beekzone in het recent aangelegde Zandweteringpark en de begraafplaats aan de Raalderweg, die samen met het crematorium de oostelijke begrenzing van het plangebied vormen. De hoogbouw aan de noordrand van de wijk Keizerslenden zijn inmiddels "verscholen" achter de bosschages van de paddepoelen van het Zandweteringpark.

Het bestemmingsplan Steenbrugge, vastgesteld op 7 juli 2010, is uitgangspunt voor de plannontwikkeling van Steenbrugge. De eerste fase van ontwikkeling van Steenbrugge is gesuut in 2017 met de realisatie van circa 400 woningen voor Steenbrugge Dorp. Daartoe is op 5 juli 2016 een 1e uitwerkingsplan vastgesteld. Het onderliggende "stedebouwkundig plan Steenbrugge vervolg" is een uitwerking van de bestemming "wonen-uit-le-werken" van het bestemmingsplan Steenbrugge juli 2010.

Bestemmingsplan Steenbrugge, 7 juli 2010 met projectie van uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp (2016)



Bestemmingsplan Steenbrugge, 7 juli 2010 met projectie van uitwerkingsplan Steenbrugge Dorp (2016)



2.2 Ontwikkeling en transformaties landschap Steenbrugge

In een periode van 150 jaar zijn de veranderingen in het landschappelijk patroon van de locatie zeer gering. De ontwikkeling zit in de groei van boselinten en veranderingen van het secundaire wegennet. Alleen aan de zijde van Diepenveen is de Borgelerlaide oostwaarts verlegd. De Zandwetering is in die periode op dezelfde plek gebleven. Alleen het profiel heeft plaatselijk wat veranderingen ondergaan. Centraal punt op de locatie is de boerderij Steenbrugge. Deze is gesitueerd op de kop van de zandrug. Op de kaart van omstreeks 1850 is een route van deze boerderij richting de stad Deventer over de Zand-



De nieuwe Steenen Brug, over de Zandwetering naar Steenbrugge anno 2020

De Steenen brug vormt de oversteek omstreeks 1850. In 1953 is de brug en route niet meer te zien op de kaart. In de realisatie van Steenbrugge Dorp is omstreeks 2018 op ongeveer dezelfde plek een nieuwe Steenen Brug, als verbinding met Kaiserlanden en Deventer-centrum gerealiseerd.

Er is ten noorden van de begraafplaats met het vervallen van de route Steenen brug een nieuwe route aangelegd vanuit de boerderij Steenbrugge naar de Raalenweg. Door de landschapsarchitect en dendroloog Springer is in 1914 het ontwerp voor de begraafplaats gemaakt. Het ontwerp wordt gekenmerkt door een klassiek grondplan. De hoofdrijgang

2.3 Grondgebruik

Het gebruik van de gronden is agrarisch in de vorm van hooiland of akkerland, afhankelijk van de hoogtelegging. Langs de zandwetering zijn de gronden riet en daarom vaak in gebruik als hooiland. Ook worden de graslanden gebruikt als weidegebied voor paarden. De bosgebieden zijn echt karakteristiek voor het Sallands. De Zandwetering is vanaf 2009 getransformeerd in een natuurlijke watergang met een park, dat is ontworpen in samenhang met het stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge Dorp uit 2009.

2.4 Steenbrugge en wasbordpatroon landschap

Het plangebied ligt op de kop van een zandrug met een laagte naar de zandwetering en een slettrand in het centrale deel op de overgang naar de zone met bosgebieden langs de Weche-lerweg. De laagte van de Zandwetering en de slettrand komen samen bij de boerderij Steenbrugge.

Het landschap is onderdeel van het zogeheten wasbordpatroon van het Salland. De ondergrond van het gebied bestaat uit hoge Pleistocene zandgronden die in wettelijke richting overgaan naar de lager gelegen kongronden (riwielde) langs de IJssel. De geomorfologische kaart laat



Het geomorfologische 'wasbordpatroon' van

2.5 Sallandse lanen en bosjes

De laan naar de boerderij Steenbrugge is zeer karakteristiek en waardevol. De tweede Sallandse laan, aan de zuidzijde van de begraafplaats werd oorspronkelijk gevolgd in een pad naar de boerderij Steenbrugge. Deze route is opgenomen in het ontwerp van Steenbrugge Dorp langs de dorprand. De Wechelerweg is als Sallandse laan een verbindende element tussen het Sallandse bosje aan de noord-westzijde van het plangebied en het Sallands bosje. De Raalterweg is een laan naar het Sallandse landschap. Deze is ter hoogte van de begraafplaats verlegd, waardoor daar een dubbele rij bomen is ontstaan.

2.6 Waterstructuur

De Zandwetering is de belangrijkste waterloop in het gebied voor de afwatering. De noordelijke gelegen Borgeleide heeft daarbij een ondergeschikte betekenis. In overeenstemming met de natuurlijke situatie is de afstromingsrichting recentelijk gewijzigd naar het westen en sluit daarbij direct aan op de Zandwetering.

2.7 Belemmeringen

Aan de zuidrand van het plangebied is een zone van geleidingen en hoogspanning gesitueerd. Deze zone is slecht opgenomen in het plangebied van het dorp. Aan de achterzijde van het crematorium is een geurzone van 100 meter tot de bebouwing worden aanwezig. Om de bestemming van de begraafplaats ligt een afstandszone van 10 meter tot woombouw.

Ter plaatse van de boerderij Steenbrugge bevindt zich een Steenuitdorp met een straal leefgebied van 300-500 meter. Aan de zuidoostzijde is ten gevolge van de Geitenhouderij aan de oostzijde van de Raalterweg een zone gezondheidsrisico GGD van 250 meter aan de orde.

2.8 Ruimtelijke kenmerken locatie

In de zone van de Zandwetering zijn zichtlijnen in de oost- en west richting. De zandrug centraal in het gebied, is duidelijk aflesbaar door het hoogteverschil in het verlengde van de laan langs de zuidzijde van de begraafplaats en de stellingrand centraal in het plangebied. Van daaruit zijn door de bomenrij van de Wechelerweg doorzichten in noordelijke richting naar het landschap. De oude boerderij met erf aan de Wechelerweg is bijzonder karakteristiek. De achterzijde van het crematorium wordt enigszins begrensd door een houtwal. Het Sallandse bosje ligt vrij in het landschap als entiteit. Op het kruispunt van Borgeleide en Wechelerweg begint de laan naar de boerderij Steenbrugge.

2.9 Aanknopingspunten

Het doortrekken van de Karel de Grote laan in Keizerslanden is een logische aanpakking op de stad en de voorzieningen in Keizerslanden. Een tweede secundaire ontsluiting van Steenbrugge op de Raalterweg is logisch direct ten zuiden van de begraafplaats.

Visueel contact met het Sallandse landschap aan de noordzijde is mogelijk via doorzichten over de Wechelerweg. Hier kan het landschap naar binnen worden gehaald. Een noord-zuid route vanaf de nieuwe Steenen Brug, via de Brink en de groene straat in Steenbrugge Dorp, maakt het ribbelpatroon sterk beleefbaar. De overgang van stad naar dorp is ruimtelijk beleefbaar vanwege de ter plaatse van de Steenen Brug, ruime doorzichten naar het open landschap ter weerszijden van het plangebied.



Sallandse laan naar boerderij Steenbrugge



Sallandse bosjes



Sallandse lanen en erven



Waterstructuur



Hindern contouren



Rand en relatie omgeving



Aanknopingspunten

3 Planconcept

We hebben gezocht naar een planconcept dat is gebaseerd op de regio-specifieke kenmerken van het Salland. Vanuit de kenmerken van het bestaande landschap komen we tot een concept waarin de zonering, van nat naar hoog-droog, naar bos tot uitdrukking komt. Daarbij boogen we een kernvorming in het gebied, zoals de Sallandse dorpen. Het Dorp is de spil van het plan. Hiermee ontstaat een nieuw dorp tussen Schalkhaar en Diepenveert: Steenbrugge Dorp.

Aan de zuidzijde grenst Steenbrugge Dorp aan de Zandweteringzone. Het dorp ligt tussen de twee velden van de Sallandse lanen die het gebied in prikken: de laan naar de boerderij Steenbrugge en de laan aan de zuidzijde van de begraafplaats. Aan de noordzijde vormt de aanwezige stielrand een natuurlijke overgang naar het lager gelegen landschap, dat vervolgens weer oploopt in hoogte richting de Wechelerweg. De verdiepte zone van de stielrand is van nature geschikt om te worden benut voor de afwatering. De zuidelijke dorpsrand van het centraal gele-

gen Steenbrugge Dorp grenst aan het verdiepte Zandweteringpark. Daarmee wordt de kop van de zandrug als onderdeel van het wasbordpatroon manifest gemaakt.

Een centraal gelegen heuvel vormt de spil waar omheen het Dorp Steenbrugge is gevouwen.

Voor de inrichting van de noordelijke zone hebben we gezocht naar een bebouwingsconcept in open vorm in aansluiting op de erven aan de Wechelerweg. Deze hebben we gevonden in de vorm van erven en buurtschappen.

Vanuit de gedachte van groei van de Sallandse boesjes in het gebied en om een goede overgang naar het crematorium te maken breiden we de boezone van de begraafplaats uit in de hinderzone. Deze nieuwe bosstrook vormt een gesloten groene afscherming van het terrein van het crematorium en urnenveld rondom de vijver.

Aan de westzijde van het centraal in het gebied gelegen Steenbrugge Dorp wordt een woonmilieu met open bebouwing geprojecteerd. In aan-

sluiting op de boerderij Steenbrugge wordt losse bebouwing voorgesteld, die refereert aan de verspreid in Salland voorkomende Zwermdorpen.

De zone langs de Zandwetering vraagt specifieke invullingen waarin elementen van het nieuwe Zandweteringpark worden verweven met elementen van het bebouwingsconcept. Deze verweving is gevonden door, in aansluiting op het wasbordpatroon van de ondergrond, een tweetal nieuwe verhogingen met bebouwing aan het landschap toe te voegen met vrijkomende grond uit de verdiepte zandweteringzone. In de zone ten zuiden van de begraafplaats zijn nieuwe verhogingen manifest als onderdeel van het nieuwe parklandschap. Daarop wordt in een geklusterde setting parkbebouwing voorgesteld.

In het navolgende worden, in een aantal stappen, de bouwstenen van het planconcept getoond.



Planconcept Steenbrugge (taal) Steenbrugge vervolg

1. Dorp NW en O
2. Buurtschappen,
3. Zwermdorp,
4. Zandwetering

Foto's schetsmaquette 8 juli 2020

vanwege hindercontour rechter bebouwingscluster vervallen

3.1 Bestaande ondergrond

De eerste bouwsteen van het planconcept bestaat uit het aansluiten op de bestaande ondergrond van het wasbordpatroon en de steilrand. De eerste zone is de natte zone van het Zandwielerpark. De nieuwe heuvel vormt de ruimtelijke spil waarachter Steenbrugge Dorp ligt 'verscholen'. De zandrug met op de kop de bestaande boerderij Steenbrugge is de tweede zone; deze wordt ruimtelijk manifest gemaakt met de Bink in Steenbrugge Dorp als hoogste punt. De derde zone wordt gemarkeerd door de steilrand. Met deze zonering ontstaat een gradient van laag/hat gebied naar hoog/droog, steilrand en noordelijke zone tussen Sallandse bossies. En vervolgens doorzichten naar het Sallands landschap.



Bestaande ondergrond

3.2 Structurerende landschappelijke elementen en trechtermodel

De tweede bouwsteen bestaat uit het tot samenhang brengen van het overkoepelende trechtermodel op structuurniveau en het verbinden van lokale structurerende landschappelijke elementen. Het zogeheten trechtermodel wordt vormgegeven via de Steenen Brug naar de Heuvel, de Bink, Groene Straat, Groene wig in de buurtschappen naar de Wechelerweg en het open landschap van het Salland. In de oostwest richting zijn de zones van het ribbelpatroon voelbaar gemaakt door de structurerende plamelementen: Zandwielering Park, oostwest groene straat tussen begraafplaats en boerderij Steenbrugge, steilrand, verbindende boerenrij door de buurtschappen met de bestaande houtwallen en lenselotte de Sallandse laan Wechelerweg.



Structurende landschappelijke elementen en trechtermodel

3.3 Woonthema's Steenbrugge en het narratief (stabilizers)

Het raamwerk van het landschap vormt de basis voor de derde bouwsteen van regionaal specifieke woonmilieus van het planconcept. Op de centraal gelegen hoge zandrug ligt het nieuwe Steenbrugge Dorp. Aan de noordzijde wordt het woonmilieu de Buurschappen in open bebouwing voorgesteld. Hier is de ruimtelijke relatie met het omliggende landschap manifest. De zone ten westen van de boerderij wordt opgehoogd als overganggebied tussen het Sallandse Bosje en het Zandweteringpark. Hier wordt bebouwing in losse setting voorgesteld: het Zwermddorp. Aan de zuidzijde van de begraafplaats wordt een tweetal clusteringen van bebouwing geprojecteerd als nieuwe parkbebouwing: het Zandweteringpark.

De verbinding met de Sallandse identiteit wordt gezocht door middel van plekken en gebouwen met betekenis. Zoals in Sallandse dorpen en buurschappen in de loop der tijd is ontstaan. Het "verhaal" van de plek wordt op een eigenwijze wijze manifest gemaakt. Hier toe is een narratief geschreven (zie bijlage), als inspiratiebron voor de te ontwerpen ruimtelijke verschijningsvorm. Deze plekken en gebouwen fungeren als oriëntatiepunten ofwel stabilizers in het nieuwe woongebied Steenbrugge; dit zijn de mentale structuurelementen.



Woonthema's Steenbrugge en het narratief (stabilizers)

3.4 Hoofdstructuur routes

De vierde bouwsteen is een verdere bewerking van het planconcept naar samenhang en coherentie van routes en planelementen.

Centraal element in Steenbrugge Dorp is de brink. Hier komen de hoofdroutes samen: de dorpsentree, de noord-zuid route naar het open landschap en de oost-west gerichte route, die refereert aan de vroegere verbindingsweg (bibulatie 1953) tussen de boerderij Steenbrugge en de Raalterweg. De oost-west gerichte waalzone, lar pleats van de Saelland, wordt op twee plekken gekruist door de hoofdonsluiting. Vanaf de hoofdweg worden ook de boerend Steenbrugge en het Zwermddorp ontsloten. De ontsluiting van het woongebied op de Raalterweg wordt vormgegeven door een landschappelijk ingepaste sifingerende ontsluitingsweg. De entree van Steenbrugge wordt gemarkeerd door de Heuvel in het Zandweteringpark.





4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking en vertaling van het planconcept. Daarbij is het plan afgestemd op het gemeentelijk programma, op de randvoorwaarden en richtlijnen van de gemeente Deventer, zoals deze zijn opgesteld voor Steenbrugge in het "Ontwikkelingsperspectief volgasen Steenbrugge" d.d. 10 oktober 2018, en op uitgangspunten van de planexploitatie. Dit heeft geleid tot een voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De verdeling van het woningbouwprogramma is mede gebaseerd op het beoogde ruimtelijke en functionele kader dat voortvloeit uit het concept. Het stedenbouwkundig plan biedt een ruimtelijk-functioneel kader en planthema's aan. In het navolgende is dit per deelgebied aangegeven.

Steenbrugge Dorp is als eerste uitwerking van het stedenbouwkundig plan uit 2009 vanaf 2017 in realisatie genomen met een programma van circa 400 woningen. Daartoe is in 2015 een stedenbouwkundig plan "Steenbrugge Dorp" vastgesteld. Het onderhavige stedenbouwkundig plan "Steenbrugge vervolg" is een uitwerking van het overige woongebied van het bestemmingsplan Steenbrugge.

Het onderhavige stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het basisconcept van Steenbrugge uit 2009. De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn geactualiseerd. Dit heeft tot gevolg dat de thematiek van het Besnoemen is verlaten ten gunste van uitbreiding van de omvang van de thematiek Buurtschappen. Daarnaast is de bebouwingstypologie en omvang van het te bebouwen gebied in het deelgebied Zandweteringpark gewijzigd. Vanwege een actualisatie van de hinderscenario's is het te bebouwen gebied verkleind en een grotere afstand tot de Raaiertweg in acht genomen. De typologie van bebouwing en de vormgeving van de ontsluitingsweg in het Zandweteringpark is gewijzigd ten opzichte van het stedenbouwkundig plan uit 2009.

Het voorliggende stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg bestaat uit de volgende vier deelgebieden: Steenbrugge Dorp, Buurtschappen, Zwierdorp en Zandweteringpark. Het deelgebied Steenbrugge Dorp is een uitbreiding en voortzetting van het in realisatie zijnde dorp. Op twee plekken, te weten: noordwestzijde en oostzijde, worden woningen toegevoegd ter



afrondding van dit deelgebied. Aan de noordzijde van het dorp is het deelgebied "buurtschappen" uitgewerkt in dit plan. Evenals aan de westzijde het deelgebied "Zwierdorp" en aan de oostzijde het deelgebied "Zandweteringpark".

In het navolgende is per deelgebied de stedenbouwkundige karakteristiek getuid.



bestaand Dorp en ruimtelijke hoofdstructuur vervolg



5 Deelgebieden en planprincipes

5.1.a Steenbrugge Dorp NW

Steenbrugge Dorp wordt aan de noordwestzijde gecompleteerd met bebouwing conform de contour van het deelgebied uit het stedenbouwkundig plan uit 2009. De begrenzing van het dorp is hier gebaseerd op het bestaande landschap; te weten de Sallandse laan naar boerderij Steenbrugge en de bosrand van het Sallands bosje. De dorpsstraat wordt verlengd in een splitsingspunt in zwaai noordelijke richting naar de hoek/entree van het Sallands bosje en Buurtschap Zandweiringspark en het Zwermendorp.

Het verkavelingsprincipe is een voortzetting van het bestaande in Steenbrugge Dorp: het grotere bouwvlak van losse woonblokken met binnenruimte voor parkeren en pocketpark. De hoek van Steenbrugge Dorp wordt gemarkeerd met een gebouw met een verhaal; i.c. de stablizer Don Jan. Dit is een appartementsgebouw van 4 à 5 bouwlagen in het overgangsgedeelte wadi naar de bosrand en laan.

Kenmerken van deelgebied Dorp NW:

- Afronding en completering van het Sallands Dorp maakt verbinding met Sallands Bosje
- Symboliseert rand van het dorp door middel van Don Jan als stablizer



maquette Dorp noordwest



verkavelingsprincipe





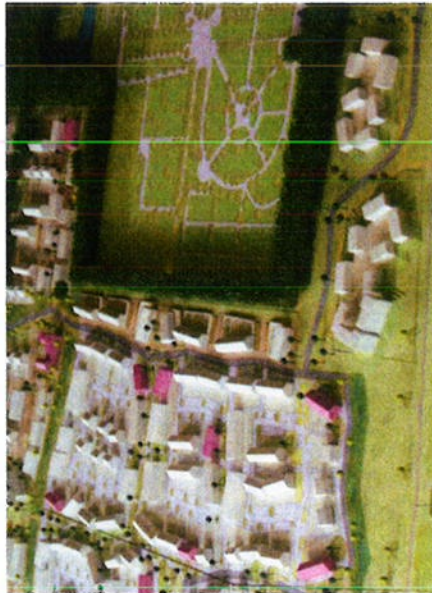
1.1.b Steenbrugge Dorpsrand-Oost

De ruimtelijke samenhang van Steenbrugge Dorp en de begraafplaats op dezelfde 'ribbel' van het onderliggende landschap komt tot uitdrukking door de positionering van de bouwblokken en de openbare ruimte. De oostrand van Steenbrugge Dorp wordt vormgegeven met een bebouwingsrand langs de oostzijde van de Dorpsstraat waarvoor doorzichten zijn opgenomen naar de groene omgeving van de begraafplaats. Daarmee wordt de begraafplaats als entiteit onderdeel van het dorp op een informele, niet gemonumentaliseerde wijze. De groene straat in oost-west richting wordt ruimtelijk bevestigd in spiegeling driehoekige ruimte en gecontinueerd als voetpad naar de begraafplaats. Langs de begraafplaats is een groenzone opgenomen met een recreatief voetpad als één van de vele ommetjes in Steenbrugge. Deze groenzone is van belang om uit pleistlet veringen op voldoende afstand te houden tot de begraafplaats, tevens is deze zone noodzakelijk uit oogpunt van hinder. De tuinzijde van de woningen aan de oostrand grenst aan deze landschappelijke zone en gaat daar een verbinding mee aan.



Kenmerken van deelgebied Dorpsrand -Oost:

- Afronding en completiering van het Sallands Dorp
- Maakt verbinding met begraafplaats
- Straat met dorps karakter en doorzichten naar begraafplaats



Maquette Dorpsrand oost

5.2 Buurtschappen

De erven en buurtschappen uit het Salland zijn de inspiratiebron voor dit deelgebied. Het bebouwingspatroon heeft een open karakter met doorzichten naar het omringende landschap. De erven zijn hier uitgespreid tot buurtsjes. Het erf is de gemeenschappelijke identificatie ruimte voor de bewoners. In totaal zijn er drie buurtschappen ontworpen ieder onderverdeeld in een noordelijke en zuidelijke deel. Centraal tussen de eerste twee buurtschappen is de noord-zuid gerichte recreatieve groenzone, de zogeheten groene wig uit het trechtermodel, gesitueerd als vista op het Sallands landschap. Tussen de tweede en derde buurtschap is een groenzone met een ander karakter, een wadizone langs de bestaande houtwal. De hoofdrichting van de erven volgt de oost-west richting van het wasbordpatroon. Hierdoor ontstaat een samenspel van twee richtingen: noord-zuid lijnen verbonden met landschap en oost-west lijnen van erven op de zandrug.

De randen van de buurtschappen worden gevormd door landschappelijke elementen. Aan de zuidzijde is de wadi-zone en aan de noordzijde de Wechelerweg met doorzichten naar het Sallands landschap. Tussen de buurtschappen zijn twee groene zones, zoals bovenstaand genoemd. De buurtschappen worden begrensd

door het Sallands bosje aan de westzijde en het nieuwe bos aan de oostzijde, waarin/richter het crematorium is gesitueerd.

De oorsprong van de buurtschappen is het erf waaromheen woningen in verschillende typen zijn gegroepeerd. De woningen zijn georiënteerd op dit erf, of met de voordeur of indirect via een woonpad. Het parkeren vindt plaats op de erven.



Kenmerken:

- Refereren aan Sallands buurtschappen ontstaan vanuit een erf
- Openheid van erbouwing met sterke relatie omliggende landschap
- Oorspronkelijk erf als kern is herkenbaar in bebouwing en openbare ruimte
- Totaal Buurtschappen van drie maal twee erven is herkenbaar door groene zones hoofdstructuur en samenhang in noordelijk en zuidelijk deel
- Unieke verjongering is de Havezate aan de wadi met relic van oprijlaan vanuit noorden herkenbaar als zichlijn en struinpada langs bestaande houtwal



maquette Buurtschappen



5.3 Zwermdorp

Vijftiende, verspreid in het landschap voorkomende bebouwing is de referentie van het Zwermdorp. Dit kan worden geassocieerd met een zwerm woningen; samen vormen zij een landschappelijke ligging tussen Sallands bosje en Zandweidingpark. Het plan voor dit gebied bestaat uit gebogen ruimtelijk bestaen straaljes tussen bos en park als kader voor de ontwikkeling van vrije kavels. De parkrand wordt beleefbaar gemaakt door de oost-west gerichte straat op het gebied van het park. Een lichte knik in deze weg versterkt de oriëntatie op het park. Op het gebied van het park en bij de entree zijn een aantal specifieke woningtypen gestuurd, de Hellenhuizen als stabilizers, die enerzijds refereren aan de sfeer van een erf (in samenhang met erf boerderij, Steenbrugge) en anderzijds bijzondere woningtypologie bevesten in de vorm van een hofje voor kleine huishoudens.

Kenmerken:

- Referent aan verzameling van verspreid liggende woningen in het Sallands landschap
- Verscheidenheid aan woningtypen
- Hellenhuizen refereren aan Sallands boerderijtype en zijn herkenbaar gestuurd aan de rand van het dorp tegen het Zandweidingpark en zijn een harmonisch vervolg op de dorpsrand van Steenbrugge Dorp.



inspiratie



ruimtelijk schema

verkwelingsprincipe



maquette Zwermdorp



5.4 Zandwetering

In dit deel van het Zandweteringpark streven we naar een bebouwingsconcept dat 'te gast' is in het park. Uitgangspunt is een concept van compacte clustering van bebouwing op een lichte verhoging in het parklandschap. De woningen zijn zowel georiënteerd op het lager gelegen landschap van het Zandweteringpark als op de bosrand van de begraafplaats. Parkeren vindt plaats onder de middenuimte van de clustering. De woningtypologie is sterk verwoven met het omliggende parklandschap door toepassing van bijvoorbeeld een splitlevel en een loggia/terras met uitzicht op het park. Er zijn geen privatuinen aan de parkzijde; hier is de collectieve ruimte van het park uitgangspunt.

- Kenmerken:**
- Groepering van woningtypen op de heuvels en ribbels van het Sallands landschap
 - Sterke ruimtelijke relatie van de woningen met het landschap van het park
 - Groepering van woningen rondom een binnenplaats als sociale ruimte van de bewoners



inspiratie



ruimtelijk schema

verkavelingsprincipe



maquette Zandweteringpark



6 Samenhangende planelementen

Structuurelement N.Z. - 1 "Groene spie"

Dit structuurelement is als noord-zuid route vanuit het concept van "de groene spie" ontworpen. Hiermee wordt beoogd een verbinding te leggen tussen de stad en het Sallands landschap; het zogeheten trechtermodel. In deze route wordt de zomerij van zandruigen in de ondergrond duidelijk voelbaar en zichtbaar. Deze route begint vanuit Keizerstanden met de oversteek via de nieuwe Steenen Brug over de laaggelegen Zandwetering met een ruime zichten naar het oosten en westen. Na de dorpsentree is de brink een splitsingspunt voor voetgangers. In noordelijke richting ontwikkelt de ruimte zich naar "brede" groene ruimte, in het Sallands dorp is de ruimte duidelijk begrensd door bebouwing. Na de oversteek van de wadi bij de steilrand ontwikkelt de route zich als onderdeel van een parkzone, die doordringt in het woongebied. De route gaat over de hoger gelegen ontsluitingsweg, als kenmerk van de ribbel van het Sallands landschap, naar het erf van de besaande boerderij aan de Wechelerweg. Hier is visueel contact met open Sallandse landschap en is de route aangestoten op de Wechelerweg. Er wordt een vaste geboden op het Sallandse landschap.



"Ruimtelijke verbinding Zandweteringpark – Sallands landschap"

De oostelijke dorpsstraat van Steenbrugge Dorp passeert de steilrand en wadi naar de noordelijk gelegen buurschappen. In noordelijke richting wordt verbinding gelegd met de bestaande houthal die aansluit op de Wechelerweg. Hiermee wordt een kans geboden een ruimtelijke verbinding te maken als geleidingszone tussen de buurschappen en een ruimtelijke verbinding te leggen met het Sallands landschap ten noorden van de Wechelerweg. De open ruimte wordt ingezet om de Haezale als oriëntatiepunt en stabiel een landschappelijke omgeving te bieden. Daarnaast wordt de ruimte benut voor de wateropvang in de vorm van een wadi die aansluit op de wadi langs de steilrand. Op hoger schaalniveau legt dit structuurelement verbinding tussen het Zandweteringpark en het Sallands landschap. Dit element is complementair aan het structuurelement "Groen Spie" via de brink in Steenbrugge Dorp.



**Structuurelement O W - 1
"zuidelijke bebouwingsrand"**

De inzet is een gedifferentieerde dorpsrand van Steenbrugge in schaal en korrelgrootte zoals de randen van de Sallandse dorpen.
Via de zuidelijke bebouwingsrand wordt de verbinding gelegd tussen de Sallandse laan aan de zuidzijde van de begraafplaats en de Sallandse laan naar de boerderij Steenbrugge. De dorpsrand bestaat uit drie delen. Het middendeel is om de heuvel gebogen. Vanuit de toegang Keizer- slanden gezien "verdwijnt" het dorps silhouet achter de heuvel. Het oostelijk en westelijk deel van de dorpsrand grenst direct aan het Zandwe- teringpark.

De oostelijke bebouwing van het Zandwetering- park is eigenzinnig ten opzichte van de dorps- rand. Een clustering van bebouwing rijst op van- uit het parklandschap tegen de achtergrond van de bosrand van de begraafplaats.
Aan de westzijde van de rand van Steenbrugge Dorp maakt de boerderij Steenbrugge, in casu het treeshuis, met het erf onderdeel uit van het Zandweteringpark. Via dit erf is er verbinding met Diepenveen door de laan in het Sallands bosje. De rand van het Zwermdorps is divers van karakter en ligt onder het silhouet de bosrand van het Sallands bosje. In westelijke richting zijn typerende bouwvormen van het type Hallehuizen op de overgang naar het parklandschap. Deze bebouwing "verhijnt" achter de beplaan- ting van de boomgaard, die grenst aan de Bor- geler Leide.



**Structuurelement O W - 2
"centrale oost-west route"**

De centrale oost-west route legt een verbinding over de zandrug tussen de boerderij Steenbrug- ge, de begraafplaats en de Raaltenweg. Deze route refereert aan de voormalige route (1953) naar de Raaltenweg. Het doel is een rechte lijn ommetje. Een wandeling door het dorp en het park van de begraafplaats. Op deze route wordt het landschap en de dorps ruimte op een bij- zondere manier beleefd.

De route via Slaven, Coldewelpad en De Ge- broeders Cuijensstraat in Steenbrugge Dorp inge- richt als groene straat. Deze route maakt onder- deel uit van een wandeling als ommetje via de begraafplaats, het Zandweteringpark, de heuvel naar de boerderij Steenbrugge.



**Structuurelement OW - 3
"oost-west Wadi"**

Ter plaatse van de bestaande noordelijke stielrand van het Sallands dorp wordt een wadi opgenomen.
Langs de zuidzijde van deze wadi is een wandelroute mogelijk via de straat. Deze route sluit in het oosten via de hoofdritree van de buurtschap aan op het padstelsel van de begraafplaats en het crematorium. De route wordt doorgetrokken in westelijke richting langs de bestaande bosrand. Hier sluit dit pad via het Sallands bosje aan op de laan naar de boerderij Steenbrugge en via de gebogen straat van het Zwierdorp op de voetpaden van het Zandweteringpark.



**Structuurelement OW - 4
"oost-west verbinding"
"Inheemse bomenparade"**

In het centraal gelegen structuurelement in de Znie buurtschappen legt verbinding tussen de gebiedsranden in de uiteren van deze zone. De verbinding is vooral een groene verbinding met ecologische waarde en bestaat uit een "inheemse bomenparade". Hier komt een diversiteit aan boomsoorten uit het Salland. Dit in contrast met de soorten uit de Springer begraafplaats. Die soortenkeus wordt voortgezet in het oost-west structuurelement OW - 2: de groene straat en brink. De OW-verbinding door de buurtschappen bestaat uit de bestaande houthal met nieuw voetspac door de oostelijke buurtschappen en vervolgens uit de omstuitingsweg door de andere twee buurtschappen. De ruimte van deze omstuitingsweg wordt ingeplant met veel bomen in grote groenvakken, waardoor een "gesloten" bomen dak ontstaat. Dit is van belang voor de ecologische verbinding van de boomkruinen. De weg ligt op het hoogste punt van de buurtschap; op de ribbel van het Sallands landschap. Afvalering gaat naar het noorden en het zuiden naar de centrale wadi.



7 Morfologie

Aan het morfologisch patroon is de ruimtelijkheid en transparantie af te lezen. In het totale plan zijn verschillende ruimtypen ontworpen. Het Sallands dorp kent een ruimtevormende bebouwing van woningblokken. Aan de randen is een lossere kern aanwezig. De buurtschappen bestaan overwegend uit een oost-west gericht open bouwvlak patroon. Het Zwermoorp bestaat uit een patroon van losse bebouwing; de gebogen straten tussen bos en park zijn introvert met aan de parkrand zichtpunten op het park. De blokken in de Zandwetering zijn als enigzins samenhangend gepositioneerd in het parklandschap.



8 Stabilizers en ankerpunten

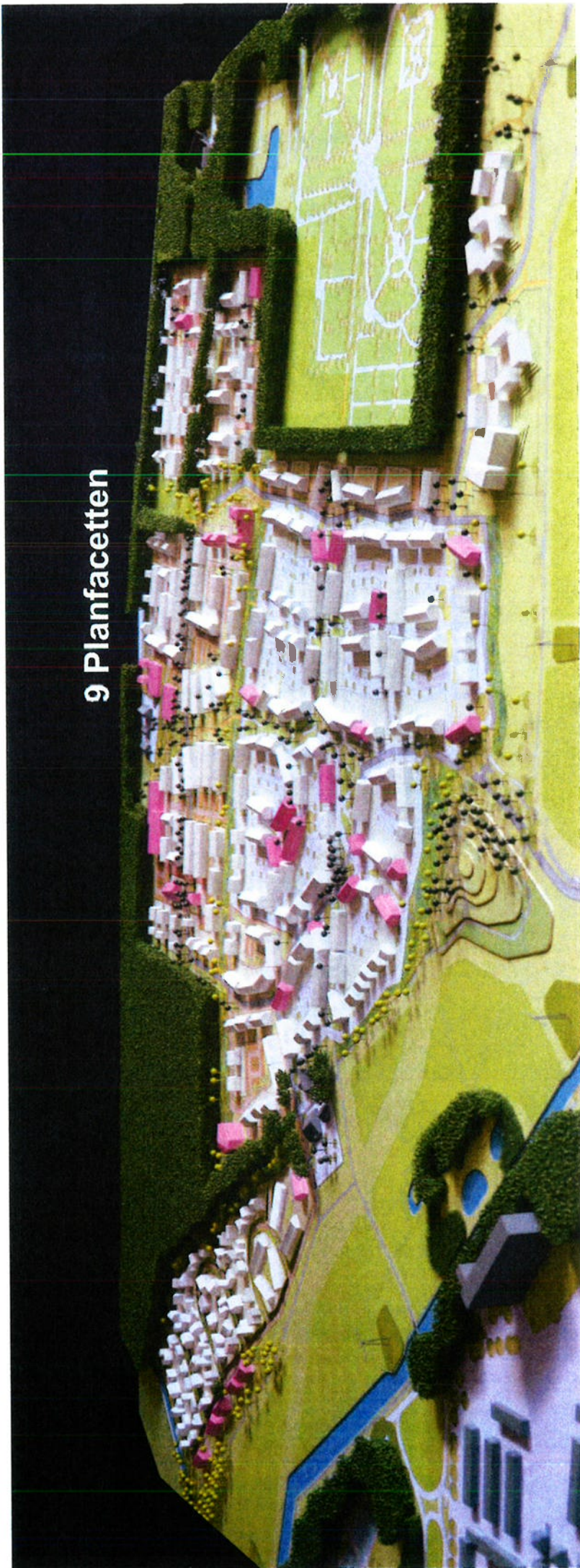
In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal gebouwen en stedelijke ruimtes van belang omdat ze bijdragen aan het gevoel voor oriëntatie: de stabilizers. Deze gebouwen en stedelijke ruimtes vormen de zogeheten mentale kaart van Steenbrugge. Dat zijn de plekken in het plan, die kunnen worden aangemerkt als dragers van de identiteit. De oorsprong de objecten en plekken van wordt beschreven in het narratief / verhaal van Steenbrugge. Dit is als bijlage opgenomen.

Als vervolg op de stabilizers van Steenbrugge Dorp zijn in het plan voor Steenbrugge-ervolg de volgende stabilizers/ ankerpunten aanwezig:

1. Don Jon
2. Havezate
3. Hallehuizen
4. Erven (3 stuks)
5. Boerderij Sallands Bosje
6. Schuren
7. De schuur



9 Planfacetten



9.1 Autonetwork

Steenbrugge Dorp is aangesloten op de wegenstructuur van Deventer in het vertengde van de Karel de Groteaan in Keizerlanden. Deze weg wordt gecontinueerd over de Zandwetering naar het dorp Steenbrugge via een licht gebogen tracé. Deze 50 km-weg bestaat uit een gescheiden profiel voor autoverkeer, vrijliggend fietspad en voetpad. Deze ontsluitingsweg sluit aan op de ringsstructuur van het Steenbrugge (stedenbouwkundig plan 2008). Deze weg is als 30 km weg, te typeren als erfbegangsweg. Vanaf deze ringsstructuur worden alle deelgebieden ontsloten. De buurtschappen ten noorden van Steenbrugge Dorp sluiten hier op aan; het Zwermddorp aan de westzijde is via de ontsluitingsweg langs de boerderij Steenbrugge ook hiertraangesloten. De ontsluitingsweg naar de oostelijke woonclusters in het Zandweteringpark is aangesloten op de Raalterweg. Deze weg is landschappelijk ingepast en heeft een meanderend verloop. Deze weg is niet, zoals de ontsluitingsweg vanuit Keizerlanden, bedoeld als hoofdonsluiting van Steenbrugge maar getoet als erfbegangsweg primair voor ontsluiting van de woonclusters.

De woonstraten in de deelgebieden worden ingericht als shared space gebieden, daarbij is de auto te gast. Aan de ringvormige ontsluitingsstructuur van Steenbrugge worden tussen van woonstraten gekoppeld waarmee de woningen en parkergebieden worden ontsloten.

In de opzet van de verkeersstructuur van Steenbrugge is het primaat aan de voetganger, vanuit die doelstelling zijn er zones bepaald die geheel autovrij zijn.

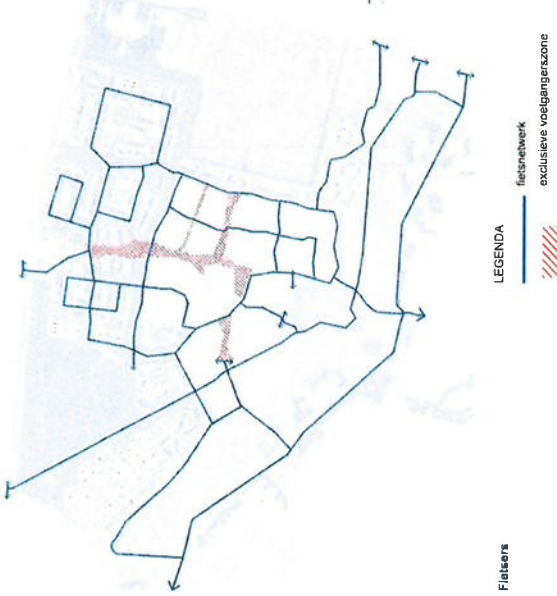


9.2 Fietsnetwerk

Steenbrugge en directe omgeving heeft een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden. De fietspaden in het Zandweteringpark sluiten aan op het stratenpatroon van Steenbrugge Dorp. Gezien de schaalmaat zijn er geen exclusieve fietspaden, maar altijd gecombineerd met wandelpaden. In de shared space gebieden heeft het langzaam verkeer prioriteit is de auto te gast.

Alleen langs de hoofdonsluitingsweg naar Keizerlanden is een vrij liggend fietspad gerealiseerd.

Op de kaart zijn de hoofdroutes voor fietsverkeer aangegeven.



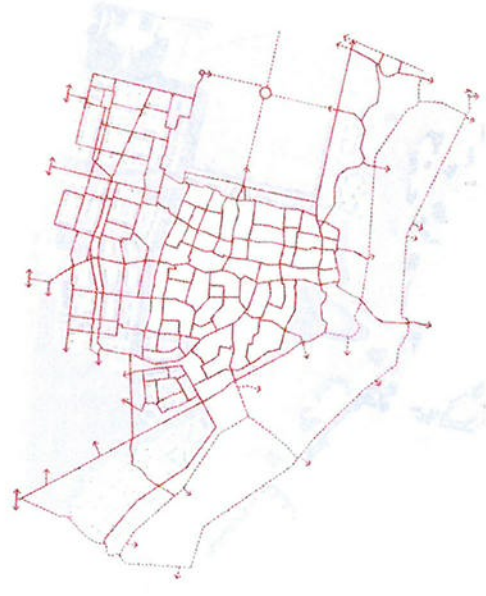
9.3 Voetpaden netwerk

In Steenbrugge staat in de openbare ruimte het verblijven en ontmoeten centraal. De voetgangers hebben prioriteit. Een fijnmazig stelsel van wandelpaden zorgt voor een recreatieve beleving van de woonomgeving en de landelijke omgeving van Steenbrugge zoals via de klompenpaden is te beleven.

Het netwerk van voetpaden is het meest fijnmazige netwerk in Steenbrugge. Het op de kaart aangegeven netwerk van routes voor voetgangers is uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte.



wandelen rondom Steenbrugge



Voetgangers

LEGENDA

— voetpaden netwerk
 voetpaden netwerk omgeving

9.4 Waterhuishouding

Het Waterhuishoudingsplan dat in 2009 is opgesteld voor het stedenbouwkundig plan Steenbrugge 2009 is het vertrekpunt voor de onderhanden zijnde actualisatie.

De uitgangspunten en doelstellingen op dit ontwerp zijn in planvorming van het stedenbouwkundig plan al opgesteld en onderzocht. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd in de facemota "Water Steenbrugge" (Royal Haskoning, 2009). Vanuit stedenbouwkundige optiek (bewustwording) streven we zoveel mogelijk naar natuurlijke en zichtbare oplossingen voor de afvoer van schoon hemelwater. De wadi leent zich daar goed voor. In de zone rondom de wadi wordt het hemelwater zichtbaar via open goten afgevoerd. In de randzone aan de zuid- en westzijde van het Salanots dorp is dit eveneens mogelijk. Daar stroomt het water zichtbaar af naar kleinere wadi's in de randzone van het park. De naar de randen op wadi's en greppels langs de noordelijk gelegen buurtschappen stromen af bosranden. In het zwermdorp kan eveneens het water via open goten afstromen naar de wadi. Ook bij de bebouwing in het Zandweteringpark is, gezien het geringe verharde oppervlak, infiltratie goed mogelijk.



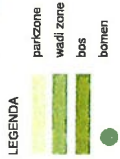
waterhuishouding

LEGENDA

→ wadi met afwateringsrichting
 → hoger gelegen delen
 → water omgeving

9.5 Groenstructuur

Op de kaart van de groenstructuur is het bijzondere karakter van Steenbrugge duidelijk afleesbaar. De omliggende landschapselementen van de woongebieden zijn zeer divers: laag/nat en ruig in het Zandwalingpark, hoog/droog en formeel op de begraafplaats, natuurlijk in het bos langs de Wischalerweg. Mede door deze kwaliteit is compacte bebouwing van het woongebied verantwoord; het groen ligt binnens handbereik.



9.6 Speelaanleiding

Bij spelen in de woonomgeving hebben we in de eerste plaats gekeken naar een spannende en veilige woonomgeving. Speelaanleidingen in de woonomgeving zijn belangrijk. Aanleidingen in de vorm van speelobjecten zullen we vooral moeten zoeken in natuurlijke elementen zoals boomstammen. Er worden drie leeftijdscategorieën onderscheiden, die ieder hun eigen achtergrond hebben. Vooral voor lagere leeftijdscategorieën worden in de woonwijk speelgelegenheden gecreëerd. Voor de hogere leeftijden blijft vooral het Zandwalingpark mogelijkheden bieden.



10 Sallands, toekomstbestendig en duurzaam

Steenbrugge > inclusieve woonwijk

PLAN

Sociaal maatschappelijk

- Een wijk waar meerdere generaties en toegroepen kunnen samenwonen.
- Er moet voldoende ruimte, geboden worden voor kwalitatief hoogwaardig groen met speelruimte en ontmoetingsplekken.
- In de openbare ruimte is les te sleven. Verhijven an ontmoeten staan centraal.
- Vernieuwingscategorieën worden evenwichtig verspreid over de wijk.
- Ongeleidelde samenleving op wijkeniveau.
- Er moeten functies in de wijk komen.
- Streven naar leefomgeving waar voor mens, dier en plant in de toekomst aanpakzaam leven is.
- Het is gewenst om ruimte te reserveren voor het onverwachte. (Bovorst gebieden met ontwikkel, gebieds natuur, toekomstige kunst in openbare ruimte).
- Huidge en toekomstige bewoners moeten mee kunnen denken over de openbare ruimte.

Ruimtelijke kwaliteit

- Binnen de wijk zijn kleinere eenheden met een eigen identiteit herkenbaar.
- Er moet een nieuw stedenbouwkundig ontwerp worden opgezet wat als ware een verrijning is van het planconcept "De Hampton".
- Het werken met stabilizers is noodzaak, in de volgende fase mogen deze nog meer headuppatiënten plaatsen in het plan nemen.

Verkeer

- Fietsroutes en voetgangers hebben de prioriteit.
- Goede en aantrekkelijke route- en fietsroutes naar bijv. scholen, winkels en recreatiegebieden.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

- Voorkomen van hitte stress.
- De wijk wordt ingericht als een bos en spoors.
- Het opvangen en bufferen van water en infiltreren van hemelwater.
- In de openbare ruimte, bossigheid of gebiedsk traak ligende terreinen komt ruimte voor voedselproductie, vochtstunten, parkuren etc.

Energie

- In fase 2 wordt minimaal voortgezet op de duurzame energiebronnen van fase 1.
- Deelname aan gebiedsk zone, energie, bij vermindering van de verbruik.

RUIMTE

Inrichten openbare ruimte

- De openbare ruimte moet in de veldrij fases na zo hoogwaardig zijn als de 1e fase.
- Het openbaar groen heeft een meerwaarde voor de ecologie, insecten, vinders, vogels, bomen en kleine zoogdieren.
- Middelen hiervoor zijn:
 - Ecologische vaard
 - Gemengd inheemse boomsoorten
 - Custers in heemse struiken
 - Insectenhotel
 - Windstroker, beestaten
 - Gaan verlichting in groenzone
 - Zonnemegaras lenige bomen
 - Bij inkevering raampassage
 - Groene tuin bij aanleiding ecologische situatie
 - Groenzone met inheemse bloemarrangschik
- De inrichting van de openbare ruimte dient mogelijkheid om gezond te kunnen verplaatsen, bewegen, sporten, spelen etc. dit ook voor ouderen en mensen met een beperking.
- Dalen van het openbaar groen moeten aansluiten op de openbare verplaatsing, zodat water ten alle tijde naar kan infiltreren
- Minimaal acht beestaten van verandering in de openbare ruimte
- Parkeer moet zo vernieuwen worden dat het in de toekomst een duurzame bron van groen is
- Verderde beestaten voor elektronica auto's
- Het beestaten van duurzame materialen in de openbare ruimte.

NB om doeleinden beter te faciliteren met natuurinclusieve maatregelen is voorafgaand ecologisch advies noodzakelijk.

WONEN

Een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen in Steenbrugge is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, Hoofdstuk 5, pagina 20/21

Woningen

- Optimalisatie gebruik zonne-energie bij woningontwerp en verduaring
- Natuurinclusief bouwen, waarbij ruimte is voor andere organismen zoals planten, insecten, natuurvriendelijke groene daken en gevels, mogelijkheid tot nestgelegenheden voor vogels in speels, vleermuisenkasten en insectenhuisjes
- Passieven Groen dak op berging met (sedum), grassen en kruiden
- Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig
- Flexibele woningbouwplattegronden
- Mogelijkheid voor werken aan huis
- Geen gebruik maken van tropisch / buitenlands (hard) hout



BEWONERS



Koopwoningen

- Inwoners die gaan scheidem of doorstroom van jonge gezinnen
- Sociale koopsegment faciliteren in de volgende fase (zie 2)
- Midden inkomens die niet in aankoop komen voor sociale huur
- Uitdaging om betaalbare woningbouw te realiseren (Eduw voor bou, House2start, Abouwwoningen, etc)

Sociale huur

- De doelgroep is divers, Van jong tot oud, alleenwoners en gezinnen
- Het opvullen van het gat tussen sociale huur en koop en inspielen op flexibilisering meerschappij

Wijze sector huur

- Voldoende diversiteit binnen woningtype

Ouderen

- Op kleine schaal aanbod voor ouderen
- Levensloopbestendig, grondgebonden woningen, gasloze huizen op kleinere schaal

Kleine huishoudens

- Kleine huishoudens, groot in Deventer nu, sterk in Erme, verspreid, worden op de locaties van deze groep

Zelf en samenbouw

- Mogelijkheid bieden voor OPO-initiatieven (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)
- Bij andere woonconcepten die inspielen op de vragen vanuit de samenleving, uitwerken van een subcultuur deel zelf en samenbouw lokale financieringscollectie dwarslv

Woonwagens

- Vraag en aanbod in balans brengen

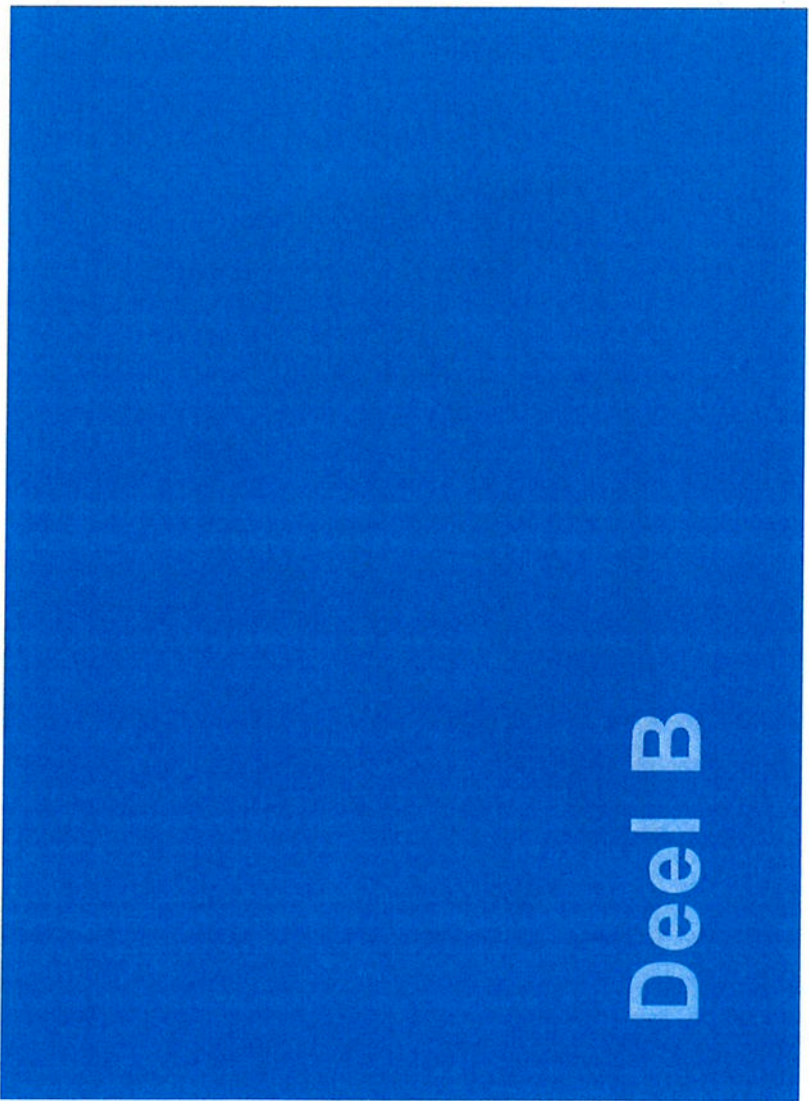
- Afkoppelen regenwater bij voorkeur in de tuin of egeland
- Gebruik van duurzame materialen, Geen gebruik maken van roplisch / buitenlands (hard) hout
- Tuinen vormen een geschikt leefgebied en diverse soorten vogels, insecten en kleine zoogdieren kunnen hiervan gebruik maken

Hierbij van belang:

- Groen dak op berging (r.a.l (sedum), grasen en kruiden)
- Gevelgroen
- Bij regen met lekkert zorgten voor eenstege voor egels e.d.
- Insectenhotelten
- Nestkasten

NB om doeleorten beter te faciliteren met natuurinclusieve maatregelen is voortgaand ecologisch advies noodzakelijk.

Deel B Schetsontwerp Openbare Ruimte



Deel B

1 Hoofdobbouw openbare ruimte



In het Schiedamschloot Openbare Ruimte worden ontwerpregels gegeven voor de buitenruimte van de woonwijk Steenbrugge. Allereerst staan we op een hoog schaalniveau stil bij de verbanden tussen de nieuwe woonwijk met de omgeving en de ondergrond. Daarna gaan we per deelgebied in op de typologie van de openbare ruimtes. In een later uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte worden keuzes gemaakt ten aanzien van inrichting en gebruik, detaillering, materialisatie en soorten beplanting.

Landschappelijke verankering

De vormgeving van de openbare ruimtes kan bijdragen aan de landschappelijke verankering van de nieuwe woonwijk. Dat geldt zowel voor de horizontale relaties: de verbanden met de omgeving (waaronder het Sallands bosje, het crematorium en de begraafplaats), als voor de verticale relaties: een goede afstemming van de openbare ruimte op de verticale in de ondergrond. Goede verbandingen met de omgeving zijn niet alleen van belang voor de toekomstige bewoners maar ook voor wandelaars en fietsers die Steenbrugge als doorganggebied gebruiken.

De samenhang van de openbare ruimte met de ondergrond zorgt voor een gebied specifieke opzet die bijdraagt aan de eigen identiteit van de nieuwe woonwijk.

Hoofdobbouw van de openbare ruimte

De hoofdobbouw van de openbare ruimte is gericht op het 'wasbordpatroon' van de ondergrond. Achtereenvolgens zijn er drie hoofdstructuurlijnen: de laanbeplanting langs de Wechelweg, de nieuwe wadizone en de oogenoemde zone van het Zandweidingpark. De drie zones hebben ieder een oostwestrichting overeenkomstig met het natuurlijke patroon.

Binnen deze hoofdopzet zorgen verschillende stelsels voor verfijning. Dat zijn in het Sallands bosje drie groenzones; respectievelijk naar het noorden, naar de begraafplaats van Springer en naar de boerderij Steenbrugge. Centraal in dit stelsel ligt de brink.

In het noorden vormen het Sallands bosje en het crematorium een bosstrook afgezoomd het crematorium de 'wadi' landschappelijke 'boekensluis' voor het nieuwe woongebied. De openbare ruimte in deze zone krijgt een sfeer in de vorm van erven met verschillende soorten (rheemse) beplanting.

De wadi heeft het karakter van een natuurlijke natte vegetatie.

Tot slot zijn de oude oprijlaan naar de boerderij Steenbrugge en de laan aan de zuidkant van de begraafplaats belangrijke hoofdelementen in de openbare ruimte.

Binnen de geschikte hoofdopzet van de openbare ruimte zijn er verschillen in inrichting en sfeer per deelgebied. Deze worden in het navolgende toegelicht. Daarbij komen achtereenvolgens aan de orde: de afrondding van Steenbrugge Dorp te weten: Dorp NW en Dorparand-Oost; de Buurtschappen, het Zwermdorp en het Zandweidingpark.



2 Openbare ruimte per deelgebied

2.1 Dorp noordwest en ooststrand

De openbare ruimten van de noordwest rand sluiten aan bij de karakteristieke van het bestaande dorp.

- Hierbij grenst het aan:
- Dorpsstraat
 - Randzone wadi
 - Laanzone

Hoofdpriincipe van de openbare ruimte in het Sallands dorp is shared space. Hierbij is de auto te geest en wordt de ruimte zoveel mogelijk als een geheel vormgegeven. De Dorpsstraat is hierbij de uitbakening met vrijliggende of aanliggende voetpaden en langspaarkeerplaatsen. Verspreid langs deze straat zijn grote grasvlakken in de verharding uitgespaard. Deze zijn beplant met bomen en in intensieve gebieden met heesters.

De wadizone heeft een kleinschalig en informeel karakter. Het lalud van de wadi heeft een breed en hol profiel met clusters van inheemse bomen en groepen struiken. Lings de weg wordt geparkeerd, maar alleen aan de woningzijde.

De laanzone betreft de bestaande laan naar de boerderij Steenbrugge. Aan de westzijde hiervan wordt deze groene zone verbreed met een wadizone. Dit resulteert in een robuust landschapspijpke zone.



Dorp NW



Dorp O-rand



De openbare ruimten van de ooststrand sluiten aan bij de karakteristieke van het bestaande dorp.

- Hierbij grenst het aan:
- Dorpsstraat
 - Randzone wadi
 - Groene straat

De groene straat leidt vanaf het bestaande dorp naar de begraafplaats aan de Raaltenweg. Voorgesteld wordt de begraafplaats over uit te laten maken van een wandelroute. De groene straat is exclusief voor voetgangers. Het profiel is opgebouwd uit een middenzone met bloemrijk gras en enkele bloeiende boomsoorten. De woningen worden middels verharding aan de zijkanalen van het profiel ontsloten, daarnaast is er een doorgaand wandelpad in het midden.

2.2 Buurtschappen

In de openbare ruimte voor de Buurtschappen worden de volgende typen onderscheiden:

- Dorpsstraat
- Parkzone
- Waadzone
- Voorenen
- Achtererven

De buurtschappen liggen op de overgang naar het Sallands landschap en tussen het bestaande boscomplex en de boszone bij het crematorium. De oostwest Dorpsstraat verbindt deze twee bosdelen en krijgt een intensieve boom beplanting.

De inrichting van de openbare ruimte krijgt een landschappelijk karakter met referentie naar de boerenerven.



De parkzone eindigt in het noorden bij de bestaande boerderij langs de Wechelerweg. In deze zone is een doorgaand wandel- en fietspad opgenomen die vanuit het Sallands dorp naar het omliggende landschap leidt. In de hoogligging van deze centrale parkzone is het karakteristieke 'wasbordpatroon' in de ondergrond herkenbaar.

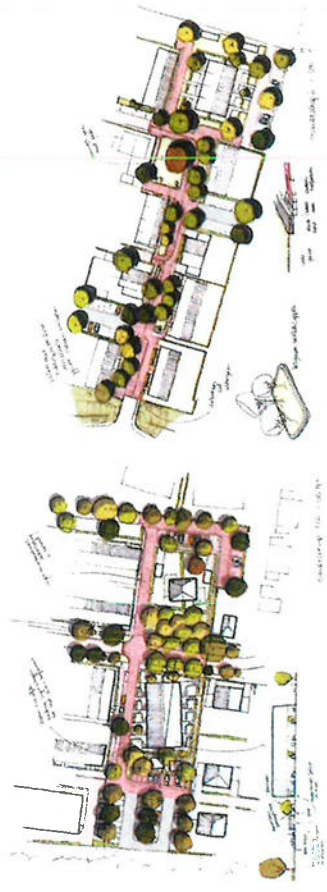
De waadzone is parallel aan de parkzone en krijgt een hiermee afwijkende inrichting. Beplantend is de bestaande kavelbeplanting die in deze zone opgenomen is. De waadzone heeft een kleinschalig en intiem karakter. Het talud van de wadi heeft een breed en hol profiel met clusters van inheemse bomen en groepen struiken.

Op de kop van de waadzone ligt de Havezate, hierbij is de voorruimte onderdeel van deze Havezate en is een schakel tussen gebouw en het Sallandse landschap.



De ruimte rond het voorhuis van de boerderij werd in vroeger tijden in beslag genomen door de rustlijn, moestuin, boomgaard, bleekveld voor de was, kalverweide hadden hier hun plek. Deze voorenen zijn de groene erfzones. Ze hebben een langgerekte hoofdvorm en groene en verrijnde inrichting. De erven zijn ingericht met fruitbomen/noten in een los plantverband.

Het totale gebied van de voor- en achtererven vormt een fijnmazig netwerk door de buurtschappen, en zorgt voor verbindingen naar het landschap. Het totale gebied van de voor- en achtererven vormt een fijnmazig netwerk door de buurtschappen, en zorgt voor verbindingen naar het landschap.



'VOORBEELD'UITWERKING
'OPENBARE RUIMTE VOORERF



2.3 Het Zwiermdorp

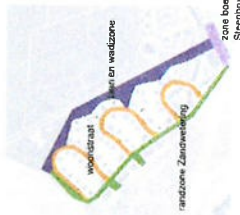
In de openbare ruimte voor het Zwiermdorp worden de volgende typen onderscheiden:

- randzone Zandweteringpark
- Zone laan en wadi
- Randzone boerderij
- Woonstraten

Het Zwiermdorp heeft prachtige landschappelijke randen. Aan de ene kant is zicht op het Zandweteringpark en aan de andere kant is zicht op de wadzone met laan en bosrand.

Bij de zuidelijke kop van het Zwiermdorp ligt de boerderij Steenbrugge. Daarvandaan liggen drie lusvormige woonstraten. In het Zwiermdorp vindt het parkeren grotendeels op eigen erf plaats. Aanvullend zijn in het profiel aan een zijde enkele langsparkerplaatsen in grasbermen. De profielen worden bepaald door brede hagen langs de voortuinen van de kavels, een verharding (zonder voetpaaden) met groene grasbermen met aan een zijde verspreid staande bomen.

In de randzone langs het Zandweteringpark liggen drie cluster van woningen. Op de grens van elk cluster staat een haag. De ontsluitingsweg van de randzone is ten zuiden van deze clusters vrij van parkeerplaatsen zodat het profiel hier geheel aansluit bij het groene karakter van het Zandweteringpark.



2.4 Clusters Zandweteringpark

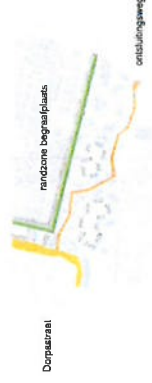
In de openbare ruimte voor de omgeving clusters Zandweteringpark worden de volgende typen onderscheiden:

- Ontsluitingsweg
- Dorpsstraat
- Randzone begraafplaats

De openbare ruimte in de buurt Zandwetering ademt de sfeer van een park. Kenmerkend is een doorgaande parkrichting met glooiend maaiveld en losse boomgroepen in gras. De bouwclusters zijn in dit glooiende maaiveld opgenomen en zijn hoger gelegen. De woningen hebben geen particuliere luinen (maar bijvoorbeeld veranda's). De overgang naar de openbare ruimte is mee vormgegeven vanuit de woningen.

Tussen de twee clusters door is vanuit het Zandweteringpark de rand van de begraafplaats zichtbaar. Vanuit de begraafplaats is er ook een wandelpad naar het Zandweteringpark.

Een slingerende ontsluitingsweg met een slingerend voetpad onderstrept het parkachtige karakter en zorgt voor een beperkte sneeheid op deze weg. Deze weg sluit aan op een nieuw te realiseren rotonde op de Realiteeweg.





Zandwetering

Karakteristieken

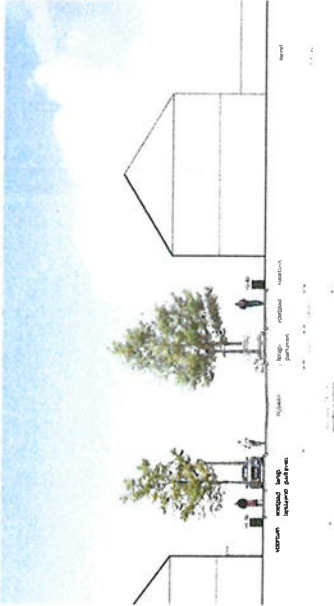
- Parkway karakter
- Sterke landschappelijke verwevenheid met park
- Weg door "hobbel" van het Salland
- Unieke karakteristiek: verdwijnen/verschijnen



Dorpsrand

Karakteristieken

- Onderdeel ringweg van Steenbrugge
- Wandvorming met doorzichten naar begraafplaats
- Wandelpad langs begraafplaats als entiteit van Springer
- Wandbebouwing metzijdige kwaliteit



Begraafplaats Steenbrugge



Leonard Antonij Springer



Zone tussen Steenbrugge Dorp en Begraafplaats Steenbrugge

Buurtschappen

Karakteristieken

- Ontsluitingsweg in groene zone met doorkijk na richting
- Open ruimte met Havestate als beeldbepalend gebouw
- Introductie op buurtschappen met eigen entree's



Buurtschappen

Karakteristieken

- Ontsluitingsweg door de buurtschappen; "onderdeel van"
- Beleving van groene tzechter tussen stad en landschap
- Groene verbinding tussen Sallandse boesjes





Zwierdorp

Karakteristieken

- Toegangsweg naar "apart gelegen" Zwierdorp
- Zichtlijn naar en toegang tot Zandweteringpark
- Via het erf boerderij Steenbrugge en nieuw gebouw
- Kruispunt met historische Sallandse laan



Verlengde Johan Roebbersstraat



Theehuis Van Bruggen



Toegangshek Zandweteringpark



Groene trechter

Karakteristieken

- Opening en visuele poort naar Sallands landschap
- Recreatieve zone buurtschappen
- Op een "ribbel" van het Salland
- Sterke verwevenheid met buurtschappen





Wadi oost-west

Karakteristieken

- Op overgang steilrand
- Tussen Dorp en buurtschappen
- Groene ecologische ader - biodivers
- Centrale wandelroute oost-west



Neorzijde Steenbrugge Dorp vanuit wadi
Albert Johan Gerardsstraat



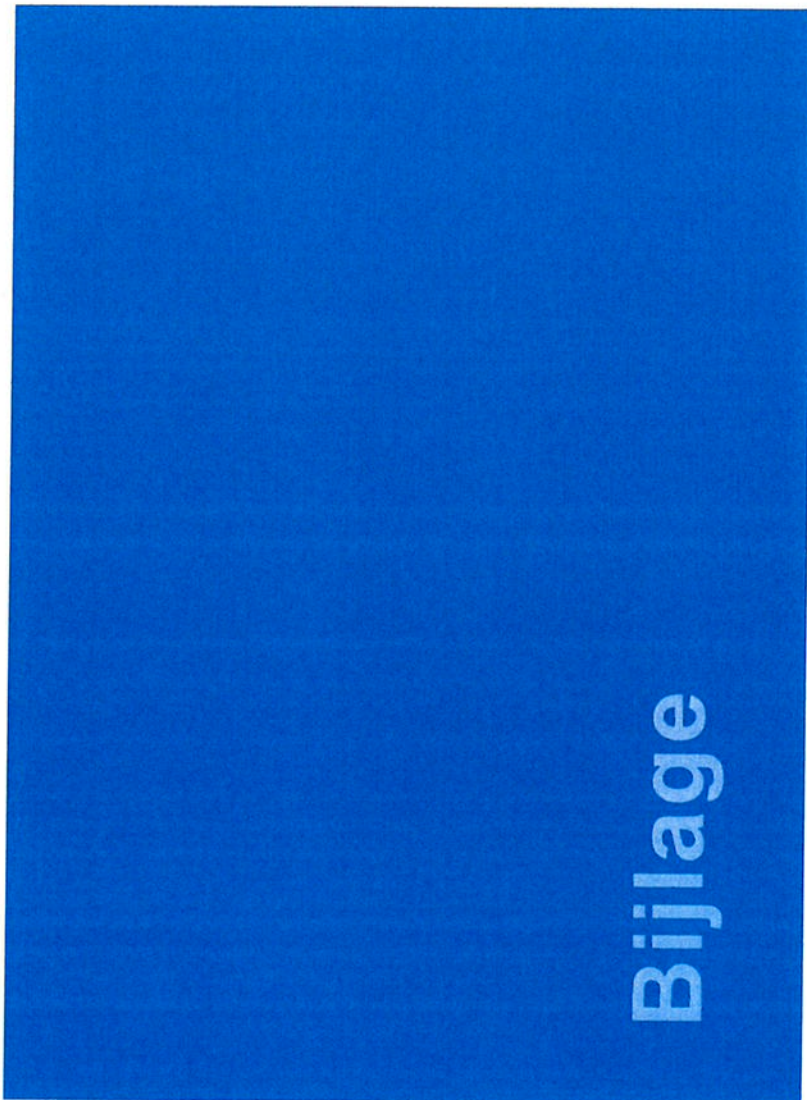
Bosrand Sallands bosje

Karakteristieken

- Op overgang bos
- Tussen buurtschappen en bos
- Afwatingsloot en onderhoudspad



Bijlage



Bijlage

Plankaart schaal 1:2000 (formaat A1) 19.04.2021

Bronvermelding

- Masterplan Zandwetering, H+N+S Landschapsarchitecten, januari 2005
- Structuurechets Steenbrugge, gemeente Deventer, september 2005
- Masterplan Steenbrugge, projectorganisatie gemeente Deventer, oktober 2006, vastgesteld april 2007
- Stedenbouwkundige visie Steenbrugge "De Harmonie", BLC, juni 2007
- Voorontwerp bestemmingsplan Steenbrugge, gemeente Deventer, augustus 2007
- Verslag van de workshop Beeldkwaliteit Steenbrugge, 27 maart 2008
- Strategisch document Klimaatbeleid Steenbrugge, DWA, 15 juli 2008
- Verslag van de workshop "Consumentenfocus en Identiteit Steenbrugge", 27 augustus 2008
- Modellenstudie Steenbrugge, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 3 december 2008, model 3 vastgesteld 16 december 2008
- Inspiratieboek Sallands bouwen, bureau Zijaanzicht, januari 2009
- Facetriso Walter Steenbrugge, gemeente Deventer, Royal Haskoning, 17 februari 2009
- Voorlopig ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge, Schetsontwerp openbare ruimte, Schetsontwerp Zandweteringpark
- Status: definitief, Luc Bos Stedenbouwkundigen i.s.m. Feddes/Olthof Landschapsarchitecten bv, 12 november 2009
- Steenbrugge Deventer, beeldkwaliteitsplan, een narratieve benadering, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 7 april 2010
- Ontwikkelingsperspectief 'Vervolggrasen Steenbrugge, gemeente Deventer 10 oktober 2010

Colofon

Deze rapportage Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg, schetsontwerp openbare ruimte, is opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundige in samenwerking met en in opdracht van de gemeente Deventer.

Werkteam Luc Bos Stedenbouwkundige

Luc Bos – stedenbouwkundige/architect
Aramtha van der Lee – ontwerper-tekenaar
Tanke Hol – landschapsarchitect
Evelien de Mey – landschapsarchitect
Eert-Jan Lih – stedenbouwkundig tekenaar
Chris Rodenburg – kunstenaar-vormgever

In samenwerking met:
Rob Smeibers – stedenbouwkundige gemeente Deventer

© Luc Bos Stedenbouwkundige

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron en auteur wordt vermeld.

Leuven, 19 april 2021



**Bijlage 2A bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

**Bijlage 3 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021



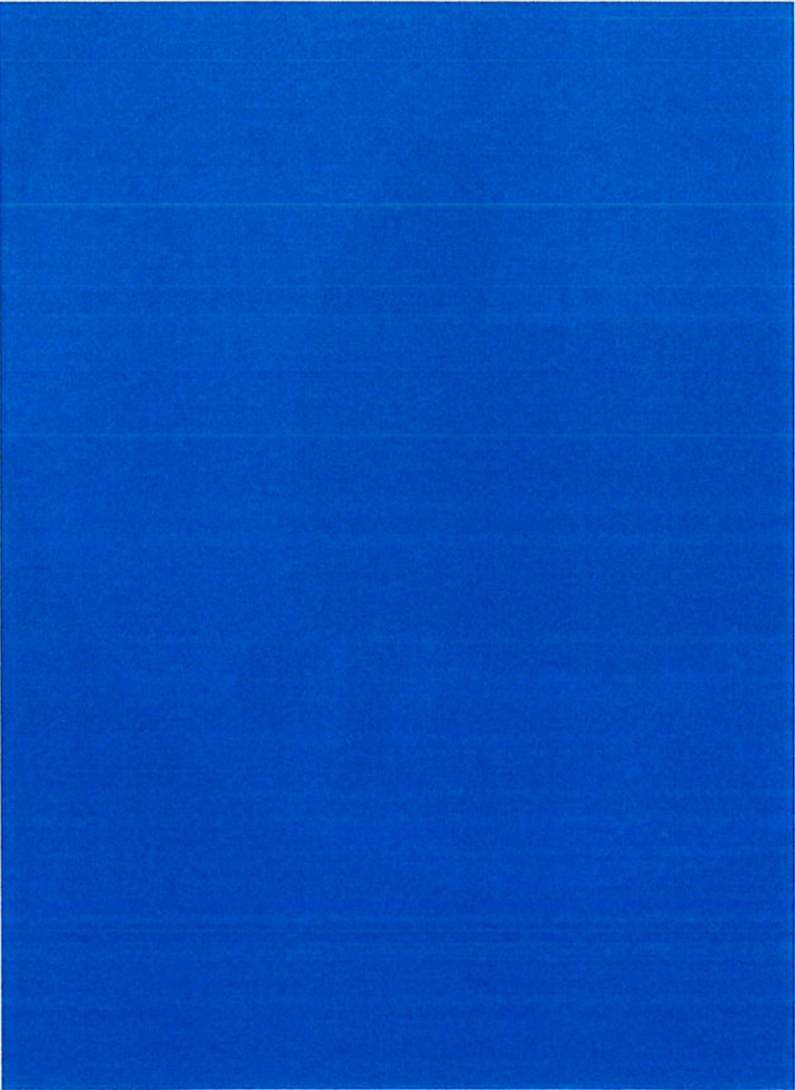
STEENBRUGGE
VERVOLG

puur sallaands leven



Beeldkwaliteit plan

Steenbrugge vervolg



**Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
Steenbrugge vervolg**
aanvulling en vervolg op Beeldkwaliteitplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan
Steenbrugge Dorp document dd 8 oktober 2015
Status: Definitief

Opdrachtgever: gemeente Deventer
Ontwerp: Luc Bos Stedenbouwkundige
Lausden, 19 april 2021





INHOUDSOPGAVE

A STEENBRUGGE ALS GEHEEL	5
1 Inleiding	7
2 Doel en opzet beeldkwaliteitsplan	7
3 Preview en supervisie	7
3.1 Inleiding	7
3.2 werkwijze	9
4 Kader beeldkwaliteitsplan	11
4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit	11
4.2 De groeiperiodes van Steenbrugge	15
4.3 Steenbrugger palet	17
4.4 Stabilizers, Ankerpunten en Erven	19
5 Natuurinclusief bouwen	21
B STEENBRUGGE IN ONDERDELEN	23
1 Kader beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp	25
1.1 Inspiratiekader Steenbrugge Dorp	25
1.2 groeiperiodes Steenbrugge Dorp	27
1.3 Steenbrugger palet	28
2 Regels beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp	29
2.1 Beeldkarakteristieken Steenbrugge Dorp	29
2.2 Entrees op de hoek	31
2.3 Overgangen openbaar-privé	32
2.4 Stabilizer Dorpen	33
3 Kader beeldkwaliteit Buurtschappen	35
3.1 Inspiratiekader Buurtschappen	35
3.2 De groeiperiodes van de buurtschappen	37
3.3 Steenbrugger palet	38
4 Regels beeldkwaliteit Buurtschappen	39
4.1 Volume en completeer hoogtebouwen	39
4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen	40
4.3 Steenbrugger palet	40

4.4 Gevels en daken	41
4.5 Voordeuren en vensters	42
4.6 Hemskeletoeker	43
4.7 Overgangen openbaar – privé	44
a. Stiepen	44
b. Gevels	45
c. Architectonisch ontwerp en erischeidingen	46
d. Landschappelijk ontwerp en erischeidingen	47
4.8 Stabilizer Huiszate	48
4.9 Ankerpunten	50
5 Kader beeldkwaliteit Zwemdorp	55
5.1 Inspiratiekader Zwemdorp	55
5.2 De groeiperiodes van het Zwemdorp	57
5.3 Steenbrugger palet	58
6 Regels beeldkwaliteit Zwemdorp	59
6.1 Groeiperiodes en nokkaf	59
6.2 Groeiperiode 6 en 7	60
6.3 Groeiperiode 8	61
6.4 Groeiperiode 10	62
6.5 Overgangen openbaar-privé	63
6.6 Stabilizer Huiszaten	64
6.7 Ankerpunt Stuur	65
7 Kader beeldkwaliteit Zandweteringpark	67
7.1 Inspiratiekader Zandweteringpark	67
7.2 De groeiperiodes van het Zandweteringpark	68
7.3 Steenbrugger palet	70
8 Regels beeldkwaliteit Zandweteringpark	71
8.1 Uitnodigingsdocument	71
Bilagen – afzonderlijke documenten	73
Bronvermelding	74
Colofon	75

Deel A Steenbrugge als geheel

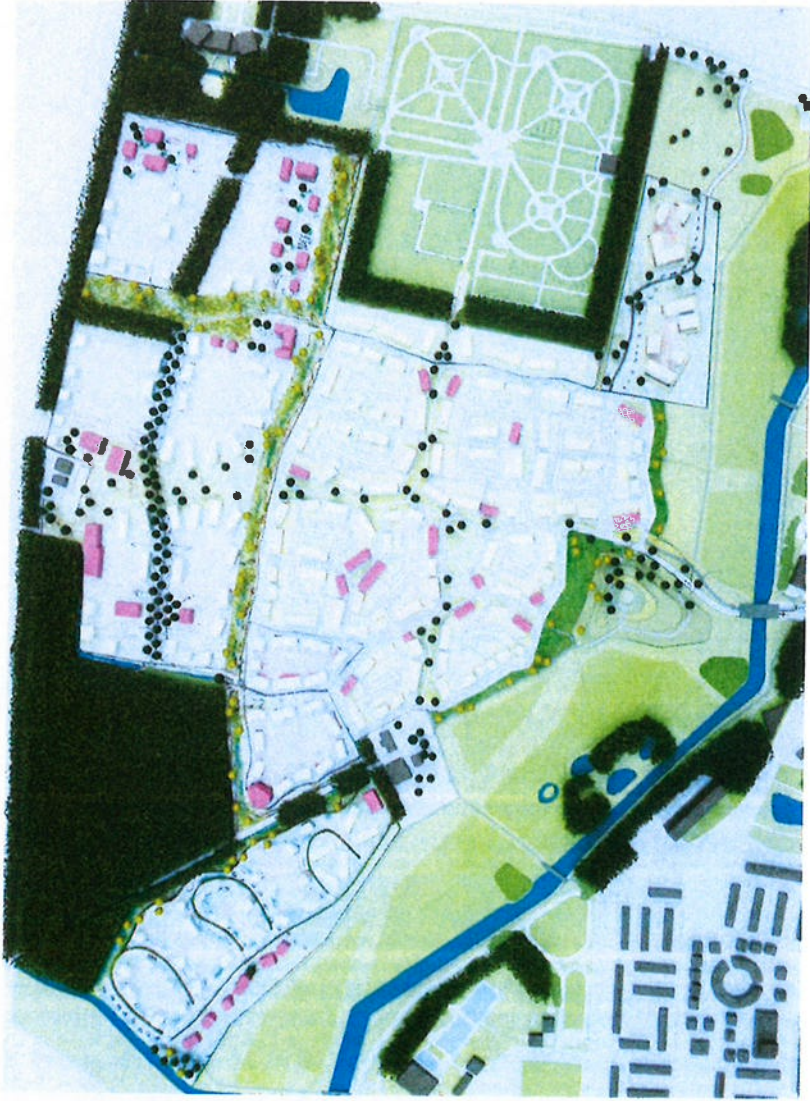
Leeswijzer
Dit beeldkwaliteitsplan is van toepassing op het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg 2de afzonderlijke rapportage). Als zodanig is de toelichting op het stedenbouwkundig plan ontsoemaakelijk verbonden met dit beeldkwaliteitsplan. Beide plannen zijn aanvullend op elkaar. De leiders en regels in dit beeldkwaliteitsplan (Deel B) gelden als uitgangspunt voor de architectonische en landschappelijke uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

De werkwijze voor het architectonische ontwerp van de bebouwing in samenhang met het uit te werken inrichtingsplan openbare ruimte is een proces van preventie en supervisie (Deel A hoofdstuk 3).

Als kader voor geheel Steenbrugge geldt het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg en het rianteel (Deel A hoofdstuk 4). Daarnaast zijn voor geheel Steenbrugge doelstellingen en maatregelen in het kader van natuurindustrialief bouwen van toepassing (Deel A hoofdstuk 5).

De beeldkwaliteit wordt per deelgebied beschreven in deel B. Steenbrugge in onderdeelen.
Voor Steenbrugge Dorp zijn de regels beeldkwaliteit een aanvulling op het bestaande beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Dorp uit 2015; dit plan is mutatis mutandis van toepassing (Deel B hoofdstuk 1 en 2).
De deelgebieden Buurtschappen, Zwermdorp en Zwerdwaterpark zijn uitgewerkt als stedenbouwkundig plan en als schetsontwerp openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg. Op basis van die plannen en het raamplan zijn voor deze gebieden leiders en regels voor de beeldkwaliteit opgesteld (Deel B hoofdstuk 3 tot en met E).

Deel A



1 Inleiding

Het voorliggende beeldkwaliteitsplan is een instrument voor de architectonische uitwerking en inrichting openbare ruimte van het stedenbouwkundig plan voor Steenbrugge. Het is de ambitie om voor Steenbrugge als geheel een sterke ruimtelijke identiteit te ontwerpen met in ieder deelgebied een ruimtelijk boeiende openbare ruimte en een herkenbaar architectuurbeeld, afgewisseld met enkele bijzonder vormgegeven gebouwen: de zogeheten stabilizers.

De realiseringstermijn van Steenbrugge vervoeg is circa vier tot zes jaar. Teneinde de ambities en bedoelingen van het plan gesurende deze termijn vast te houden en te bewaken is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld.

De realisatie van Steenbrugge is gestart in 2017 met Steenbrugge Dorp, als eerste fase van ontwikkeling van Steenbrugge: een dorp van circa 400 woningen met regio specifieke kenmerken, geïnspireerd op de Sallandse Dorpen. Steenbrugge wordt een dorp met een eigen verhaal. Vanuit die ambitie is gekozen voor de zogeheten narratieve benadering. Narratief betekent verhalen. Het verhaal van Steenbrugge, zoals beschreven in de afzonderlijk bijgevoegde bijlage van dit beeldkwaliteitsplan, is de basis van het planconcept voor Steenbrugge en de uitwerking daarvan.

2 Doel en opzet van het beeldkwaliteitsplan

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een kader voor inspiratie, referentie en toetsing van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het ontwerp van de openbare ruimte en het ontwerp van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat alle ontwerpen en vormgeving in Steenbrugge worden ontwikkeld vanuit dit beeldkwaliteitsplan. Het Verhaal van de groei van Steenbrugge, zoals beschreven in het narratief, is de inspiratiebron voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing. Keuzes en regels zijn daarvan afgeleid en gelden als bindende ontwerputgangspunten. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van de Deventer en vormt daarmee onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Deventer.

3 Previsie en supervisie

3.1 Inleiding

Steenbrugge vervoeg bestaat uit deelgebieden die op verschillende wijzen worden ontwikkeld op basis van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Dit betreft zowel projectmatige ontwikkeling als ontwikkeling door middel van particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief opdrachtgeverschap (CPO), als door middel van een zogeheten uitnodigingsdocument.

Iedere wijze van ontwikkelen van een deelgebied vraagt om een specifieke benadering van bouwplanning. De projectmatig te ontwikkelen gebieden, te weten Steenbrugge Dorp, de Buurtschappen en delen van het Zwermidorp, worden ontwikkeld in een proces van revisie en supervisie. Voor de particuliere kavelontwikkeling, te weten particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief opdrachtgeverschap (CPO), geldt een bouwplanning op basis van een kaveltoets met uitgangspunten en randvoorwaarden. Voor het deelgebied Zandweteringpark wordt te zijner tijd een proces van bouwplanning en -begeleiding uitgewerkt in een zogeheten uitnodigingsdocument.



3.2 werkwijze

Previsie heeft als doel een deelgebied op basis van dit beeldkwaliteitplan te ontwikkelen in dialog met de ontwikkelende partijen en de architecten. De dialoog is een proces dat bestaat uit ontwerpen en toetsen in een viertal stappen van steeds verdere concretisering van de bouwplannen. De eerste stap in het proces is een startverleg in het supervisiesteam. In dit overleg wordt informatie en uitleg gegeven over het beeldkwaliteitplan. Tevens worden de intenties van de opgave besproken. Daarna start het ontwerpproces. Het toetsen gebeurt tijdens het ontwerpproces op de momenten van schetsontwerp (tweede stap: SO), voorlopig ontwerp (derde stap: VO) en definitief ontwerp (vierde stap: DO). Daarna worden, na instemming en schriftelijk advies van het supervisiesteam aan de PAR, de bouwplannen vrijgegeven aan de planadviesraad (PAR) van de gemeente Deventer.

De beoordeling van de bouwplannen vindt in eerste instantie plaats door het supervisiesteam. Door de ontwikkelaar kan rechtstreeks contact worden opgenomen met het supervisiesteam voor een afspraak met betrekking tot de toelichting en presentatie door de projectarchitect (eventueel met ondersteuning van de ontwikkelaars) op de woningontwerpen. Advies is om de stappen te communiceren; te beginnen met een startover-

leg en vervolgens het ontwerp in de stap van het schetsontwerp. De stappen zijn van belang om de woningontwerpen, het inrichtingsplan openbare ruimte en de reeds goedgekeurde bouwplannen die een relatie hebben met het woningontwerp, goed op elkaar af te stemmen.

Onder schetsontwerp en voorlopig ontwerp wordt verstaan: situatietekening, bouwmassa's, plattegronden, geveltekeningen, materialen en kleuren van de belangrijkste bouwmaterialen, beeldbepalende details, erfafscheidingen en principekeuzes met betrekking tot invulling van het energieconcept en natuurinclusief bouwen, in de stap van het definitief ontwerp is een bemonstering van de te gebruiken materialen vereist.

Voor stedenbouwkundige beoordeling is het van belang om de bouwmassa's in schetsmaquette (schaal 1:500) en/of digitaal in SketchUp aan te leveren, zodat de ontworpen bouwblokken kunnen worden beoordeeld in relatie met de omliggende woningen.

Na akkoord op het voorlopig ontwerp (VO) door het supervisiesteam kunnen de woningen verder worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO). Het DO zal door het supervisiesteam worden beoordeeld naar aanleiding van de presentatie door de projectarchitect. Het supervisie-

zakkoord op het definitief ontwerp voorzien van een advies voor de planadviesraad Weiland. Alleen met een positief advies van het supervisie-team gaan de plannen door naar de PAR. Voelbaar niet op voorhand, is de behandeling van het plan in de PAR dan een 'hamersak'. Bij wijziging of een bouwplan in voldoende mate aan het beeldkwaliteitplan voldoet zal het supervisiesteam (of door haar vertegenwoordiger) ruggespraak plegen met de rayonarchitect van de planadviesraad Weiland. Het supervisiesteam kan gemotiveerd afwijken van het beeldkwaliteitplan in haar advisering aan de weiland.

Na akkoord op het definitief ontwerp van het supervisiesteam mag de projectarchitect, met ondersteuning van supervisor, de ontwerpen bij Adviesraad Weiland presenteren. De ontwikkelende partij plant in samspraak met de coördinator Weiland het overleg met de planadviesraad in. Op basis van het akkoord van de planadviesraad Weiland, kan de verkoopdocumentatie worden samengesteld en de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden aangevraagd.

4 Kader beeldkwaliteitplan

4.1 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit

Verwijzing naar rapportage Stedenbouwkundig plan

Een beschrijving van de planologische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan. Steenbrugge verhoogt is opgenomen in de afzonderlijk rapportage. Nieuwste plankaart is een weergave van het stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp van de hoofdstructuur en de hoofdbouw van de openbare ruimte per deelgebied zijn beschreven in de rapportage van het stedenbouwkundig plan. Het ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in samenhang met de architectonische ontwerpen van de bebouwing verder uitgewerkt. De typeringen van de openbare ruimte en de beoogde karakteristieken zijn verwoord en verbeeld in het Schetsontwerp Openbare ruimte; zoals deze is opgenomen in de rapportage van het Stedenbouwkundig plan. Voor de architectonische uitwerking is deze ruimtelijke context van belang voor de overgangen openbaar/privé en de wijze waarop de woningen een relatie hebben met de openbare ruimte.

Ruimtelijke typering Steenbrugge
Steenbrugge is te typeren als een dorp met uitbreidingsgebieden. De deelgebieden zijn ruimtelijk herkenbaar. De vormgeving van de deelgebieden is gebaseerd op de kenmerken van het bestaande landschap ter plaatse en geïnspireerd op regio-specifieke kenmerken van het Salland, de voor Steenbrugge gebruikte kenmerken van het Sallandse landschap zijn:

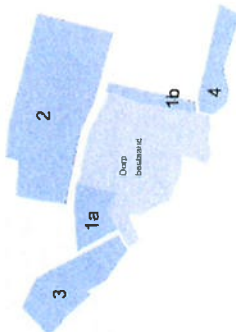
1. Het reliëf van het landschap; het zogeheten wasbordpatroon; deze wordt benut in het landschapsplan voor Steenbrugge.
2. Het Dorp als kern van Steenbrugge; een compact bebouwd gebied als herkenbare entiteit.
3. De Bink als het hart van Steenbrugge; deze symboliseert het ontstaan van het Steenbrugge.
4. Herkenbare buurten om de kern; te weten: Buurtschappen, Zwermoord en Zandweteringspark.
5. Landschappelijke elementen maken onderdeel uit van de buurten om de kern; het Sallands Bosje als natuurbelevings- en speelbos, de begraafplaats als wandelgebied en het Zandweteringspark als natuur- en recreatiegebied.

6. Verbondenheid met het omringende landschap is vormgegeven door zichtrelaties naar de omgeving en ratielge landschappelijke randen.
7. Het ommetje als recreatieve wandeling tussen landschap en woonomgeving.

Deelgebieden

De opgave voor Steenbrugge vervolg bestaat uit vier deelgebieden, daarvan is Steenbrugge Dorp de kern. De deelgebieden zijn:

1. Dorp West (1a) en Dorpsrand Oost (1b), dit is de afroning van Steenbrugge dorp
2. Buurtschappen
3. Zwermoord
4. Zandweteringspark-oostzijde met clusters van bebouwing



Uit het Verhaal:
de groeiperiodes van Steenbrugge



4.2 De groeiperiodes van Steenbrugge

De narratieve benadering

Het stedenbouwkundig ontwerp van Steenbrugge is geïnspireerd op het verhaal van Steenbrugge (het narratief). Het verhaal, dat handelt over de groei van Steenbrugge als Sallandse dorp met uitbreidingen, is verwoord en verbeeld in het beeldkwaliteitsplan van Steenbrugge dorp uit 2015. Daar staat de groei van het dorp beschreven in een afzonderlijk bijlage bij dit beeldkwaliteitsplan.

Dit verhaal heeft als doel de geest van het plan over te dragen, in het verhaal wordt verteld over het onderliggende landschap van Steenbrugge en over de groei en transformaties van de bebouwing. Aan de ontwikkeling liggen allerlei gebeurtenissen van menselijk handelen ten grondslag, die typisch zijn voor Steenbrugge. Dit zou je kunnen benoemen als de culturele component van Steenbrugge. Hierin ligt de verklaring van het ontstaan en de groei en krijgt Steenbrugge betekenis en identiteit. Dit is voor ontwerpers het vertrekpunt van het denken over het plan en ontwerpen voorstellen vinden hierin hun oorsprong.

Groeiperiodes

In de narratieve benadering is de verhaallijn in de groeiperiodes bindend en de opmaat voor de uitwerking. De verhaallijn komt tot uitdrukking in de groeiperiodes en de stabilizers. Stabilizers zijn bijzondere gebouwen met een betekenis; dit zijn bijvoorbeeld de in Steenbrugge Dorp gevestigde School en het Coöperatiegebouw. De verhaallijn met stabilizers voor Steenbrugge vervolg, zoals de Doylon en de Heuzezale, is samengevat in nevenstaande kaartjes van de groeiperiodes van Steenbrugge. Op deze groeiperiodes is het Steenbrugge palet gebaseerd. Met dit palet wordt bedoeld de 'organische groei' van Steenbrugge beleefbaar te maken in kleur-gebruik. Daarbij gaat het om de conceptuele kracht van het verhaal, in de precieze verdeling van de groeiperiodes is gemotiveerd nuance aan te brengen.

Kader voor de ontwikkeling

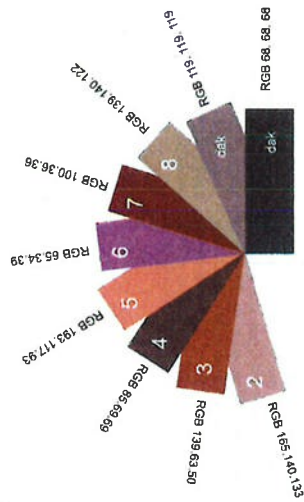
De groeiperiodes van Steenbrugge zijn het kader voor de uitwerking en realisatie van het stedenbouwkundig plan in landschappelijk en architectonisch ontwerp van de openbare ruimte en bebouwing. Steenbrugge is gegroeid in 11 periodes. De groeiperiodes zijn herkenbaar in het plan in de vorm van kleurgebruik: het Steenbrugge palet (4.3). Daarop worden de keuzes van kleur en materiaal van de gevelstenen gebaseerd. In de loop van de ontstaansgeschiedenis van Steenbrugge, zoals in het verhaal is beschreven, zijn er bijzondere gebouwen en plekken benoemd (zie 4.4). Dit zijn de stabilizers, ankerpunten en plekken herkenbaar vorm te geven. Dit zijn de beeld dragers van de identiteit van Steenbrugge.

Het verhaal van de groei van Steenbrugge is als bijlage bij dit beeldkwaliteitsplan gevoegd.

4.3 Steenbrugger palet

De groeiperiodes van Steenbrugge zijn afleesbaar in het Steenbrugger palet. De kleuren van dit palet zijn referentie voor de hoofdkleur van de realisatie van de gebouwen. In het kader van de realisatie van Steenbrugge Dorp zijn deze keuzes reeds gemaakt voor de periodes 2, 3, 4 en 5; kleur en type gevelsteen zijn hiermee bepaald.

Voor de periodes 6, 7 en 8 is de kleur van palet bepaald; in de uitwerking wordt materiaaal en type steen nog bepaald. Periode 9 betreft de noordelijke randzone van het Zwiermidoep; hiervoor geldt hout in naturel of zwart (of vergelijkbare uitstraling, zoals cape cod) als uitgangspunt. Voor periode 10 geldt: keuze uit periodes 2 tot en met 8. Periode 11 is nog niet ingevuld; dit betreft de bebouwing in het Zandweteringpark; één kleur en voor alle bebouwing. De kleuren voor het dak gelden naar keuze licht of donkergrijs voor alle periodes.



Periode 9
Hout (of vergelijkbare uitstraling) in kleuren naturel of zwart

Periode 10
Keuze uit periode 2 tot en met 3

Periode 11
één kleur nader te bepalen

Abbeelding kleurenwaster



8

6



4.4 Stabilizers, Ankerpunten en Erven

Voor geheel Steenbrugge zijn de Stabilizers, Ankerpunten en Erven aangeduid op de kaart. De stabilizers 1 tot en met 14 zijn gerealiseerd in Steenbrugge. Voor Steenbrugge vervolg is de opgave Stabilizer 15, 16 en 17; alsmede de Ankerpunten 18 tot en met 21 en de Erven 22, 23 en 24 vorm te geven. Op de Erven zijn de opstellen leidend en de inrichting van de openbare ruimte ondersteunend aan het beeld.

Stabilizers	Ankerpunten gebouwen en omgeving:	Erven gebouwen en omgeving:
1. Chirurgiehuis	18. Boerderij Sallands Boeke	22. Erf Buurtschap 1,2
2. Wicherhuis	19. Schuren	23. Erf Buurtschap 5
3. Kerk	20. Bijgebouwen	24. Erf Buurtschap 6
4. Heiberg	21. Schuur Zwermddorp	
5. Malderij		
6. Vakschool	18. Boerderij Sallands Boeke	22. Erf Buurtschap 1,2
7. Dorpschool	19. Schuren	23. Erf Buurtschap 5
8. T-boerderij	20. Bijgebouwen	24. Erf Buurtschap 6
9. Villa		
10. Coöperatiegebouw		
11. Hofje		
12. Bouwmeester		
13. Entreegebouw west		
14. Entreegebouw oost		
15. Donlyn		
16. Havezate		
17. Hallenhuizen		
18. Havezate		
19. Hallenhuizen		
20. Hallenhuizen		
21. Schuur Zwermddorp		

Stabilizers gerealiseerd en in uitwerking →

Ontwerpstage Steenbrugge vervolg

De beeldragers van Steenbrugge vertellen "het verhaal". Deze gebouwen en openbare ruimtes zijn herkenbaar, vormgegeven. Door middel van kleur, vorm, materiaalgebruik en lettering wordt verwezen naar de regio specifieke context van het Salland, zoals dat is beschreven in het verhaal. Deze gebouwen en plekken vormen herkenningspunten voor de bewoners en geeft op die wijze identiteit en verbondenheid.

Inspiraties en voorbeelden voor natuurinclusief bouwen



nestmogelijkheid huismuis



inbouwkast vleermuis



gevelbeplanting



groene gevel



vogelwede



bijen steen



groen dak woning



groen dak woning



doorgang egels in hetkier



huiswaluwnest



groen dak op berging extensief



groen dak op berging intensief

5 Natuurinclusief bouwen

De wereld verstedelijkt en de stad neemt dus steeds meer ruimte in. Tot voor kort had de bouw weinig aandacht voor natuur. Om het verlies van biodiversiteit tegen te gaan, heeft de gemeente Deventer de ambitie om natuurinclusief te ontwerpen en bouwen in de duurzame ontwikkelingen in Steenbrugge.

Gebouwen bieden veel kansen om de biodiversiteit van Deventer te vergroten. Door relatief simpele en goedkope ingrepen toe te passen kunnen gebouwen een waardevolle plaats in een stedelijk ecosysteem innemen. Denk aan nestplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of gevels.

Aangezien elk project net even anders is, is maatwerk vereist. Er is een checklist Natuur Inclusief Bouwen opgesteld. De checklist bevat een lijst van maatregelen die kunnen worden toegepast. Elke maatregel heeft een bepaalde puntenaankomst. Het accent zal daarbij liggen op de zogenaamde 'Ambassadeursorten' zoals in de 'Viertwijze Ecologie Deventer' genoemd: Huismuis, gierzwaluw en muurplanten.

Er is een checklist met tabel puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Steenbrugge opgesteld die zal worden gebruikt als uitgangspunt voor de planontwikkeling in Steenbrugge. Deze lijst wordt alle losse bijlage bij dit bezoekwalterplan opgenomen.

De maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen zijn op te vatten als extra laag in de plannakwaliteit. De maatregelen moeten voldoen aan de checklist. In overleg met het supervisieteam, wordt op onderdelen ruimte geboden om af te wijken van de regels van het bezoekwalterplan ten behoeve van de Natuurinclusieve maatregelen zoals een groen dak.

- Ambassadeursorten
- De lijst wordt gebruikt als voorbeeld voor de planontwikkeling in Steenbrugge
- Het doel is om de biodiversiteit te vergroten
- De lijst wordt gebruikt als voorbeeld voor de planontwikkeling in Steenbrugge
- Het doel is om de biodiversiteit te vergroten





Deel B

Deel B Steenbrugge in onderdelen

1 Kader beeldkwaliteitplan Steenbrugge Dorp

1.1 Inspiratiekader Steenbrugge Dorp

Steenbrugge Dorp
 De opgave voor Steenbrugge Vervolg omvat de afronding van Steenbrugge Dorp op twee locaties.

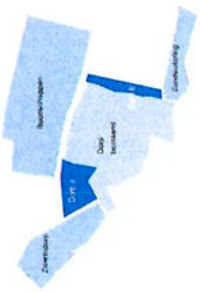
Een locatie ligt aan de noordwestzijde van het dorp. Hier heeft het dorp een natuurlijke begrenzing tegen de rand van het Sallands Bosje en de laan naar Diepenveen. Met deze locatie wordt verbinding gemaakt met de noordelijk gelegen nog te ontwikkelen buurtschappen.

De andere locatie is gesitueerd aan de oostzijde van het dorp. Deze locatie bestaat uit een open zone tegen de begraafplaats Steenbrugge. Met deze locatie zal het dorp wordt afgerond. Daarnaast wordt een centraal in het dorp gelegen voegingsverbinding met de begraafplaats gemaakt in het verlengde van de bestaande groene straat in het dorp.

Uit het Verhaal
 Rond de stad Deventer zijn in de loop van de geschiedenis een reeks kleine kernen ontstaan. Ook zij hadden baat bij de handelsbetrekkings van deze kernen en maakt een bijzonder onderdeel uit van deze reeks. Bijzonder vanwege de ligging in het landschap aan de noordzijde van de Zandwetering, die als groenblauwe gordel het stedelijk gebied begrensd. Daarmee neemt Steenbrugge een ruimtelijk zelfstandige positie in en ontwikkelde zich in de tijd als entiteit.

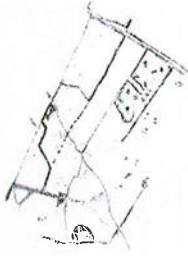


Inspiratie Sallands Dorp





1.2 De groeiperiodes van het Dorp



Groeiperiode 1

Op een huwelijksfeest zijn twee boerenjensen met zijkens en westen gelogen. Een heerlijk handelspaal en een erfenis op de camping zanding als verbinding tussen de boerenjensen en naar Oosterveld.



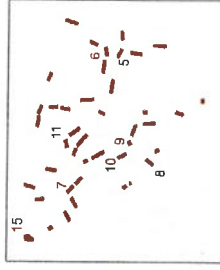
Groeiperiode 2

Twee visserijboeren vestigen zich nabij het kruispunt van de routes. Een arts bouwt het Chirurgiehuis (1). Een boer maakt een Meestershuis (2) aan het pad naar het bos. De eerste bewoners nemen het initiatief een school (3) te bouwen. Veel handelsreizigers overmachten in 1789 (4) die door de boerenfamilie wordt gebouwd.



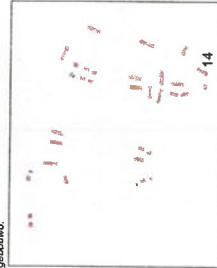
Groeiperiode 4

Woningen worden in zijn gebouwd rond grote binnenkerken. Hier dorp groeit behoorlijk. De Burgemeester (12) vestigde zich met als task het karakter van het dorp te behouden. Hij initieert de realisatie van een entreesgebouw (13) aan de voet van de grote heuvel.



Groeiperiode 3

Steenbrugge is in trek: "pennoniëse plek"; mensen willen je helpen". De graanboer bij de begraaflaats laat de Meesters (5) bouwen: het bekende Steenbrugger centrum. De bouwcontracten gaan voortgaand. Buiten wordt een Volksschool (6) op te richten. Aan de oostzijde van het dorp wordt een Dorpschool (7) gebouwd. Vele leden uit Steenbrugge bouwen de boerderij De Heuvel (8). Op het kruispunt van de routes wordt een school (9) gebouwd. Daarnaast wordt de Binn. Oosterveld wordt de Vilt (9) gebouwd. Daarnaast wordt een corporatiegebouw (10) en wordt het Hofje (11) gebouwd. Om inloggers vanuit het westen te weren wordt een wijk ingesteld onder leiding van Don Jon; later zal het gebouw naar hem worden genoemd: de Dorpen (15). Aan de oostzijde worden woningen gebouwd op enige afstand van de begraaflaats van Springer.



Groeiperiode 5

In deze periode wordt in half dorp gebouwd op de ruime bereikbaarheid en de laatste twee groeiperioden. Een tweede entreesgebouw (14) wordt op oostzijde op initiatief van de Burgemeester gebouwd met als argument dat wie wett in de toekomst nog een ontwikkeling nodig is op de Raasterweg.

1.3 Steenbrugger palet

Voor Steenbrugge als geheel is een kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren van de gevels en het dak. Het palet voor Steenbrugge Dorp bestaat uit de volgende zes kleuren: donkerbruin, grijsbeige, donkerrood, grijs/blauw, grijs en antraciet. Voor de gevels zijn vier kleuren toegedeeld vanuit de lijstperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren van toepassing op plekken afhankelijk van de steenbouwkundige situatie. Voor de Stabilizer Donjon geldt eveneens het kleurenpalet en de groeiperiode.

Voor de afronding van het Dorp gelden dezelfde regels als voor het Dorp, zoals gerealiseerd in de eerste fase. De toe te passen steen dient hetzelfde te zijn als de stenen die zijn toegepast in het gerealiseerde dorp. Indien deze stenen niet meer leverbaar zijn, is een vergelijkbaar alternatief na overleg en goedkeuring van het supervisieteam mogelijk. De toegepaste stenen zijn:

Groeiperiode 2: Daas Krypton, zonder zwarte stenen, VZ588WF, Voeg Remix 300

Groeiperiode 3: Daas Basstaad VWS60WF, Voeg Remix 300

Groeiperiode 4: Daas Hamar, VZ535WF, Voeg Remix 300

Groeiperiode 5: Daas Stedstuinen, Voeg Remix 200 (Dit type eerst omschreven, ook bijgevoegde foto, nu uit handiel), later in Fase 1CD: Nelsien Lerno, Voeg Bruil/EZ100



Kleurenpalet Steenbrugge Dorp



Kleur stenen Steenbrugge Dorp

2. Regels beeldkwaliteit Steenbrugge Dorp

2.1 Steenbrugge Dorp

Voor de ontwikkeling van beide gebieden west en oostelijk van het dorp is als kader integraal van toepassing het Beeldkwaliteitplan Steenbrugge d.d. 8 oktober 2015 (in de bijlage als afzonderlijk document opgenomen).

Jilgangspunt voor afronding Steenbrugge Dorp zijn de gerealiseerde beeldkwaliteitslijsten van Steenbrugge Dorp, zoals deze ter illustratie in bovenstaande foto's zijn te zien en als samenvatting zijn opgenomen (pg 30).

In dit beeldkwaliteitplan "Steenbrugge Vervolg" zijn deze regels beeldkwaliteit aangevuld en op de kaartjes aangegeven voor de nieuwe deelgebieden van het Dorp: te weten de delen Noordwest en Dorpsrand-Oost (zie aanduiding uchi foto).



Samenvatting Beeldkarakteristieken Steenbrugge dorp

Het doel is om het Dorp af te ronden met twee deelgebieden waarbij de beeldkarakteristiek van het gerealiseerde deel uitgangspunt is, ten einde een volledig samenhangend dorpsbeeld te maken als voortzetting van het bestaande.

- 1 Blokcompositie** (pg 40 bkp, 2015)
 - bebouwing is geen van beeld seriematige woningbouw, geen repetitie van gevels
- 2 Verspringingen in rooilijn** (pg 40 bkp 2015)
 - dorps beeld met korte blokken, max. 4 woningen naast elkaar, bij meer dan 4 woningen naast elkaar subtiel verspringingen in rooilijn, goot- en nokhoogte
- 3 Accentuering** (pg 40 bkp 2015)
 - herkenbare onderdelen woningblok (bv dakkapel, kopgevel)
- 4 Entree** (zie pg 39, 40 bkp 2015)
 - in de kopgevel
 - kopgevels direct in zicht en niet direct grenzend aan privéterrein
 - minimaal 1 venster op iedere woonlaag
- 5 Afwisseling in nok- en goothoogte** (pg 40 bkp 2015)
 - sterk aanbevolen
- 6 4 groepen** (pg 42 bkp 2015)
 - organisch groei; de groei van het dorpslimt door uitbreiding en verrijking > Natuurmateriaalgebruik Steenbrugge pallet, eerste toepassing gevel en dak is uitgangspunt
- 7 Stabilizers** (14 stuks pg 43, 52 t/m 59 bkp 2015)
 - eigen expressie gebaseerd op het 'harratier' met aanduiding in lettering en/of symbool

- 8 Ornaminten met regionale betekenis** (pg 43 bkp 2015)
- 9 Vensters: historisch vallende dorp** (pg 46 bkp 2015)

- gulden snede
- kruisroedes,
- diepe negen
- rollagen

10 Voordeuren

- entree met omkadering van brede lijst en/of luifel
- buitenlamp naast de voordeur

11 Hemelwaterafvoer

- Zinken met goot m.u.v. stabilizers
- Ronde rwa regenpijp van naturel zink voorgevel en achtergevel m.u.v. stabilizers

12 Overgang openbaar / privé

- Bouwkundig meentworpen afscheiding
- Groen meentworpen afscheiding

13 Bijgebouwen

- Bergingen naturel hout of zwart, horizontale beplanking
- Zijde direct grenzen aan openbaar gebied in metselwerk

14 Aan-en uitbouwen

- Architectonische vormgeving aansluiten op hoofdgebouw
- Opties integraal meentwerpen

15 Opgaande topgevels

- Optie 1: Afdekking met zink

16 Dakoverstek

- Optie 2: Ruim dakoverstek

17 Gevelplan

- Optie 3: Beëindiging met gevelpak

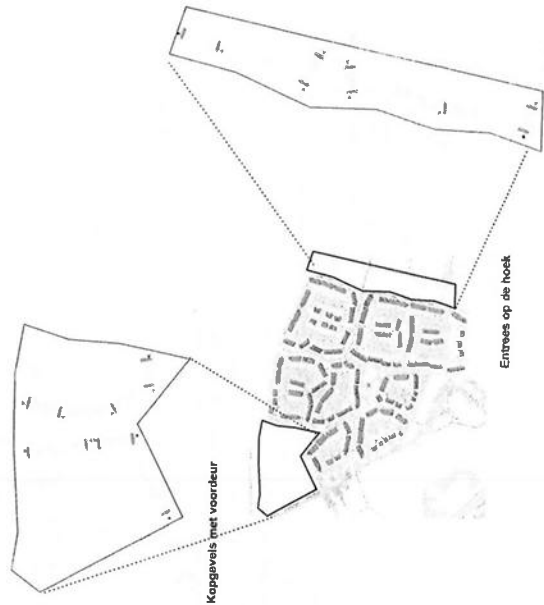
18 Tussenmuur / brandmuren

- Bij langere blok lengte

2.2 Entrees op de hoek

De visuele relatie vanuit de woningen met de openbare ruimte is in verband met de sociale veiligheid van belang. In bijgaande kaart is de oriëntatie van de woningblokken op de openbare ruimte aangegeven.

Op bepaalde hoeksituaties op de koppen van bouwvlakken is een voorgevelstraling vereist door een woningentree te maken en één of meerdere vensters. Op bijgaande kaart zijn de situaties met voorgevelstraling en entree's in de kopgevel aangeduid.



Entrees op de hoek

Kopgevels met voordeur


2.3 Overgangen openbaar/privé

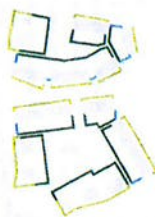
De ruimtelijke relatie tussen privé en publiek domein is van invloed op de beleefingswaarde en het gevoel van geborgenheid en herbergzaamheid. In Steenbrugge Dorp streven we een dorpsinformele sfeer na. Daarbij past een tactiele benadering van de invulling van de overgangselementen tussen privé en openbaar domein.

Op basis van de typering en het karakter van de openbare ruimte zijn soorten afscheidingen bepaald. Op bijgaande faaietkaarten zijn deze vastgelegd voor de nog te ontwerpen delen Dorp NW en Dorpsrand-Oost. De navolgende beschrijving is van toepassing op de beide nog te ontwerpen delen van het Dorp.

In het stedenbouwkundig plan wordt onderscheid gemaakt in situaties waarin de afscheiding, gezien de invloed op de kwaliteitsbeleving van de openbare ruimte, in samenhang met de niveaus van de woningen wordt ontworpen. Deze bestaan uit bouwkundig ontworpen afscheidingen, i.e. tuurmuren, en uit groen-ontworpen afscheidingen (bijvoorbeeld houten delen en hagen). De afscheidingen aan de tuurzijde van de woningen bestaan uit groene afscheidingen in twee typen: aan de zijde van de voortuin als beplanting een haag van beuk in hoogte van 60 cm en aan de zijde van de achtertuin als groen scherm van 1,80 m hoogte in de vorm van donkergroen / zwart gecoat hekwerk met klimop (hedera).

LEGENDA

-  lage haag 0,60 hoog, beuk
-  groen scherm 1,80 hoog hekwerk met klimop, per kavelt 1 onderdoorgang ipv egels
-  architectonisch ontworpen erfafscheiding



Dorp noordwest

In het deelgebied Dorpsrand Oost is aan de zijde van de begraafplaats een architectonisch ontworpen erfafscheiding vereist omdat een openbaar voetpad in een brede groenzone langs deze zijde is gesitueerd. In dat opzicht is dit geen achterzijde van de woningen, maar is er sprake van een tweede voorzijde. De tuinen zijn als het ware patio's. De woningblokken worden als blokken met alzijdige kwaliteit vormgegeven.

Dorpsrand oost

2.4 Stabilizer Donjon

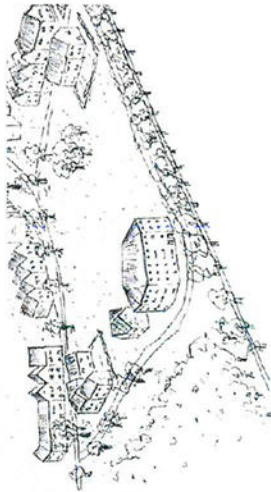
Stabilizers zijn de verbijzonderingen in het dorp. In Steenbrugge Dorp zijn 14 stabilizers gerealiseerd; in de afronding van het dorp komt in het dorp er nog een 15e bij: de Donjon in de noordwesthoek bij de entree van Steenbrugge vanuit Diepenveen.

De stabilizer Donjon is beschreven in het verhaal en ontleend hier aan de architectonisch expressie. Het gebouw dient een aanhouding van naam in de vorm van belettering en/of symbool uit het Verhaal te krijgen.



De Don Jon uit het narratief:

Aan de westelijke kant van de steilrand bij het bos wordt een gebouw ter verdediging van het dorp gebouwd. Indringers vanuit het westen zijn meerdere malen via de laan van Steenbrugge het dorp binnen getrokken. Dit moet afgevoerd zijn en daarom wordt een wake ingesteld onder leiding van Don Jon. Waarvoor later het gebouw vernoemd werd.



Kenmerken Donjon

Dit gebouw markeert de meest westelijke "punt" van het Sallands Dorp. Vanaf de laan naar de boerderij Steenbrugge vormt dit gebouw het oriëntatiepunt. Tevens vormt dit gebouw een soort tegenhanger van de Havezate, die aan de oostzijde van de steilrand is gelegen.

Het gebouw wordt in het verhaal van Steenbrugge 'Donjon' genoemd. Gerefereerd wordt naar een verleden waar het gebouw betekenis had als fort en verdedigingswerk. Het gebouw heeft een robuust karakter, met kleinere vensters. Het gebouw is gebouwd in periode 3, de steenkeuze is vastgelegd in Steenbrugge Dorp.

Het gebouw heeft een programma van 18 appartementen.

De hoofdbouw is robuust en kent een veelhoekig volume, met flauw hellende dakkapellen.

De hoofdentree is gelegen aan de zijde van de binnenhof. De verbinding met het parkeerplein is via een zichtlijn.



3 Kader beeldkwaliteit buurtschappen

3.1 Inspiratiekader Buurtschappen

Buurtschappen

In de buurtschappen is de bouwsteen voor de verkaveling het regelmatige bouwvlak en de vrijstaande objecten. Het ruimtelijke schema van de buurtschappen is rationeel en planmatig. Daarbij is transparantie naar de omgeving een belangrijk doel. Dit komt tot uiting in de zichtlijnen en de doorzichten.

De referentie voor de buurtschappen is het Sallandse erf dat is uitgespreid tot een buurtje.

Uit het Verhaal

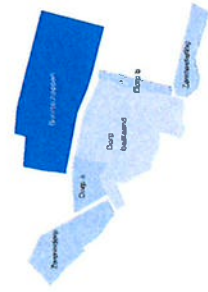
In de noordelijke zone groeien de vier boerderijerven uit tot een samenhangend stelsel van wegen en woonclusters. Er wordt een noordelijke ontsluitingsweg aangelegd, waardoor een nieuw met nog alle vier de woonclusters in Steenbrugge ontstaat.

Kenmerkend voor het plan van uitleg voor de boerderijerven is een centrale ruimte met een open relatie met de omgeving, gericht op het bos en gericht op de open groene zone in noordzuid richting. Gerefereerd wordt aan buurtschappen uit het Salland.

De bebouwing reageert sterk op de hoogtelijnen van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de waalvorm van een aantal wooneenheden. In de lengterichting zijn ze legen één van de heuvels van het landschap gebouwd, waardoor terrasvormige tuinen ontstaan. Vanuit de centrale ruimte wordt de groene wig beleefd. Langs de oprit van het langgoed wordt ook gebouwd en ook langs de wandzone worden korte bouwblokken gerealiseerd.



Inspiratie Sallandse erven





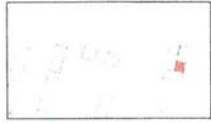
3.2 De groeiperiodes van de buurtschappen



Groeiperiode 3
 Hoofdhuis van de Havenzate en toerengebouw wordt aangebouwd; levensontstap de oprichting wordt leesthuis gebouwd.



Groeiperiode 4
 Toerengebouw wordt aangebouwd; levensontstap de oprichting wordt leesthuis gebouwd.



Groeiperiode 5
 Hoofdhuis Havenzate en toerengebouw worden aan elkaar verbonden door hussanid.



Groeiperiode 6
 Ontstaan van agrarische bebouwing op erven.



Groeiperiode 7
 Uitgroeien van de erven en verspreiden in het landschap ontstaat agrarische bebouwing.



Groeiperiode 8
 De erven worden planmatig uitgebouwd tot buurtschappen.

4.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen

Bijgebouwen

Bijgebouwen als schuren en bergingen zijn van invloed zijn op de belevingswaarde van de openbare ruimte. Veelal zijn deze gebouwtypes gestuurd in de privédruiven van de woningen. In het stedenbouwkundig plan is de positie aangeduid zoals deze correspondeert met de gestakende woningblokken.

In principe grenzen berging niet direct aan het openbaar gebied, indien dit toch het geval is, dan dienen de bergingen te worden uitgevoerd als bijgebouw en onderdeel te zijn van de ontwerpprocedure van de woningen.

De uitvoering van bergingen met begroeid dak draagt bij aan de natuurdoelstellingen en aan het vasthouden van water.

Aan- en uitbouwen

Een woongebied is niet statisch. Het streven is een levend woongebied te maken waarin bewoners kunnen aanpassen afhankelijk van hun wensen.

Het is uitgangspunt om in situaties waarin dit ten worden voorzien, dit integraal wordt ontworpen met het woningontwerp. Dit kan dan als optienetie aanbouw of uitbouw worden aangeboden.

Hetzelfde geldt voor uitbouwen als dakkapellen. Uitbouwen voor de voorkeurolijn zijn slechts beperkt toegestaan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie. De aanbouwen dienen qua architectonische vormgeving aan te sluiten op het hoofdgebouw. De optionele aan- en uitbouwen bij voorkeur integraal ontwerpen met het woningontwerp, dit geldt ook voor dakkapellen.

4.3 Steenbrugger palet

Steenbrugger palet

Het Kleurenpalet is het kader voor de ontwikkeling van de buurtschappen. Voor de periodes 6,7 en 8 worden de definitieve keuzes voor type stenen, aan de hand van bemonstering, gemaakt in de eerste bouwplannontwikkeling van de buurtschap. Dit is de referentie en regel voor de overige bouwplannen in de buurtschappen.

Het Kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkleuren van de gevels en het dak. Het palet is weergegeven onder 3.3 en bestaat uit de kleuren: periode 6; rood/roze; periode 7; oessenrood en periode 8; kiezelgrijs. Voor de gevels zijn drie kleuren toegedeeld vanuit de tijdsperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs, van toepassing op plekken afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie.

Materiaalgebruik

Voor de keuze van materialen geldt als criterium dat het verouderingsproces van het materiaal leidt tot verdeling. Hiermee wordt bedoeld dat "hoe ouder hoe mooier" van toepassing is. Materialen van gebakken materialen is dan ook uitgangspunt.

Voor detaillering geldt zorgvuldige en duurzame details. Toepassing van ornamenten met regionale betekenis uit het Sailland is aan te bevelen.

4.4 Gevels en daken

Gevels

Groeiperiodes zijn uitgangspunt voor de keuze en toepassing van kleur. De buurtschappen zijn gegroeid in 3 tijdsperiodes, zoals beschreven in het Verhaal. Iedere groeiperiode is herkenbaar door kleurgebruik van de hoofdmassa. De Stabli-Éier Havezate is hiervan uitgezonderd. In hoofdstuk 3.3 is de kleurverdeling over Steenbrugge Buurtschappen aangegeven. Deze afwisseling van kleuren in voornamelijk metselwerk (minimaal circa 80%) en/of deels keim- en stuwwerk van de gevels zorgt voor een herkenbaar beeld van variatie binnen een thema verspreid over de Buurtschappen. Dezelfde kleuren komen op verschillende plekken terug, zoals de buurtschappen organisch zijn gespreid.

Toepassing

- > gebruik van handvorm baksteen (beeld van ruwe textuur).
- > textuurverschillen door steenkeuze kan worden ingezet door bijvoorbeeld de begane grond te laten afwijken van de tweede bouwlaag. Ook door ander metselverband of ander voegwerk kan verschil worden gemaakt.

Daken

Het daklandschap is een belangrijke factor in de belevingswaarde van de openbare ruimte van de buurtschappen. Door bijvoorbeeld verschillen in goothoogte van de daken ontstaat een interessant ruimtelijk beeld. De kleur en het materiaal van de daken is hierin van grote invloed. Voor de daken is het uitgangspunt een donkere kleur in verschillende tinten, bijvoorbeeld lichtgrijs of antraciet. De keuze voor toepassing van de kleuren is niet gebonden aan de groeiperiodes maar is afhankelijk van de harmonie met de kleur van het woningblok en stedenbouwkundige context.

Uitgangspunt is keramische pannen in matie tint (geen gesjazuurde pannen).

Verschillen kunnen worden gemaakt door de keuze van type pannen.

Dakkapellen en dakramen zijn beeldbepalende elementen voor de architectonische kwaliteit van het woningblok. Deze elementen zijn een integraal onderdeel van de ontwerpprocedure, ook al kunnen deze in een later stadium worden aangebracht. In dat geval is het een optioneel element.

Zonnepanelen

In Steenbrugge wordt het gebruik van zonnepanelen gestimuleerd. De zonnepanelen spelen een belangrijke rol in het beeld. Veelal zijn deze panelen zwart van kleur. Mede om die reden is het van belang voor dakvlakken in het zicht: van de openbare ruimte te kiezen voor een donkere kleur van de daken. Uitgangspunt voor de zonnepanelen is de kleur volledig zwart/antraciet. Aluminium opsluitrandjes zijn niet toegestaan.



Zonnepanelen gemonteerd

4.5 Voordeuren en vensters

Uitstraling en elementen woningentree
De voordeur van een woning is representatief en functioneel. Het binnenkomen en bezoek ontvangen is een dagelijks patroon van bewoners. De gevoelswaarde die de voordeur als entree daarbij oproept geeft een gevoel van verwelkoming. De voordeur is meer dan alleen een deur, het is een entree met symbolische waarde. In functie met opzicht is een entree een plek waar je even stilstaan om de situatie te zoeken, je tas even te kunnen neerzetten of aan te bellen. Het is een plek van de eerste begroeiing, ontvangst en een praaije maken.

Verschillende elementen kunnen een entree betekenen geven: deze vormen het overgangselement van de privé naar de openbare ruimte. De voordeur grenst aan een stoepzone of een kleine voortuin. Voorbeelden van elementen zijn: een luifel, plantenbak, verlichting, raam in het deurveld, bovenlicht of lijst.

Om de voordeur van gewenste kwaliteit te verkrijgen is het verplicht minstens twee van bovengenoemde voorbeelden toe te passen.

Voordeuren in kopgevel

Door de plaatsing van de woonblokken zijn in bepaalde situaties koppen in het zicht ontstaan welke een voorgeveluitstraling dienen te krijgen voor een levendig beeld van de openbare ruimte. Dit wordt gerealiseerd door entrees en vensters te maken. Op bijgaande kaart is aangegeven op welke plekken een voorgeveluitstraling is vereist



★ in overleg alternatief mogelijk

Kopgevels met voordeuren en vensters

door een woningentree te maken en één of meerdere vensters. Als alternatief is op de aangewezen plekken minimaal twee vensters en blindnis mogelijk in overleg met supervisie team.

Bij alle overge woningen geldt dat bij kopgevels duidelijk in het zicht van de openbare ruimte minstens één venster op elke verdieping dient te komen. Verbijzondering van een kopgevel op bepaalde plekken door middel van bijvoorbeeld een schoorsteen, een bijzonder metselwerk of ander sierelement wordt sterk aanbevolen.

Vensters

Vensters zijn onderdeel van de totaalcompositie van de gevel. Het zijn de 'ogen' van het huis. Harmonie en balans zijn belangrijke criteria voor een evenwichtige compositie. De kaders van vensters in de voorgevel dienen verticaal gericht te zijn. De kaders beginnen laag bij de grond. Het contact van binnen de woning naar buiten is hierin belangrijk. Samenhang tussen de vormgeving van de vensters op de begane grond en de verdieping is verplicht.



voorbeeld kopgevel met vensters en voordeur



voorbeeld kopgevel met vensters en blindnis

4.6 Hemelwaterafvoer

Hemelwaterafvoeren als golen en pijpen zijn van grote invloed op het beeld van de gevel. De vorm van de hemelwaterafvoer moet de volumering van het woonblok versterken en moet zichtbaar zijn aan de buitenkant. De dakgoot is niet alleen functioneel maar vervult ook een rol als decoratief element aan de gevel. Het is typerend en karakteristiek voor de woningblokken in de buurtschappen.

Verplicht is toepassen van een gecoate, niet uitlogende zinken maat- of bakgoot en regenpijp (of van vergelijkbare kwaliteit in materiaal en beeld) aan de voor- en achterzijde van de woning. Een ontfermde goot is niet toegestaan. Voor de stabilizer en de ankerpunten geldt een keuze passend bij het architectonisch concept.



voorbeeld zinken bakgoot



voorbeeld zinken maatgoot

4.7 Overgangen openbaar – privé

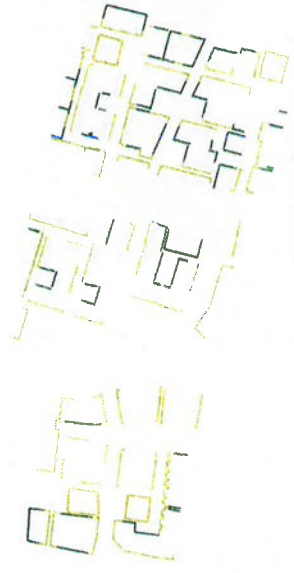
a. Stoepzone
 De stoepzone is onderdeel van de overgangszone tussen binnen en buiten. Rondom de erven is dit het uitgangspunt. De stoepzone is een privé zone voor de woning. Deze moet ingericht kunnen worden met bijvoorbeeld een zijje of plant- en bloembakken. De stoepzone is een verblijfsplek, waardoor het zal dienen als een plek om te ontmoeten en bezoek te ontvangen. De stoepzone heeft een duidelijk herkenbare en andere uitstraling dan de openbare ruimte. Dit wordt gedaan door het toepassen van ander materiaal, kleurstelling en bestratingsverband. De stoepzone is onderdeel van het inrichtingsplan van de kavel en dient evenals de erfafscheiding te worden mee ontworpen met de woning. De stoepzone dient als zodanig in stand te blijven; instandhouding wordt opgenomen in de koopovereenkomst van de ontwikkelaar.

Stoepzones



b. Groene erfafscheiding

Om zowel een groen als een rustig straatbeeld te evenaren is een hegeplan opgesteld tussen het openbaar- en het privégebied. Aan de voorzijde van de woning is een haag van 60 cm de eis. Een haag van 1,20 mt hoogte is vereist op vier plaatsen; te weten op de erf grens rondom de centraal gelegen "agrarische bebouwing" op de erven. Bij de achterzijden grenzend aan parkeerwiel-winklers of paden wordt een begroeid hekwerk in donkergroene kleur van 180 cm geplaatst. Eventueel op de erf grens van achtertuinen van de op de kaart aangegeven woningen.



LEGENDA

- lage haag 0,60 hoog, beuk of liguster
- haag, 1,20 hoog, beuk om centrale elementen van de erven
- groen scherm: 1,80 hoog hekwerk met klimop met 1 onderdoorgang voor egels per kavel



Impressie beukenhaag: 60 cm

c. Architectonisch ontworpen erfafscheidingen
 Perceelgrenzen die aangrenzend zijn, tussen het openbaar en privé en die opvallend zijn voor het straatbeeld dienen te worden meegenomen in de architectonische uitwerking van de bebouwing. Voor het gehele plan en in het bijzonder bij de stabilizers geldt dat de erfafscheiding geen afbreuk mag doen aan de beleving van het gebouw als geheel. De architectonisch ontworpen erfafscheiding moet bestaan uit een bouwkundig element van een gemiddeld hoogte van ten minste 70 cm hoogte in combinatie met hekwerk en begroeiing. Het metselwerk dient hetzelfde te zijn als dat van de woningen. De met de woning mee ontworpen erfafscheiding heeft een totale hoogte van 180 cm. Indien een helling op de erfgrans staat wordt deze in het metselwerk meegenomen, zodat een eenheid in beeld ontstaat. Elke een groene erfafscheiding is op de aangegeven plaatsen niet toegestaan.

De insandhouding van de ontworpen erfafscheiding wordt opgenomen in de koopovereenkomst.



semenhang tuilmuur met gevel



muur en hedera



muur en liguster



voorbeeld architectonisch ontworpen erfafscheiding



Architectonisch ontworpen erfafscheidingen

d. Landschappelijk ontworpen erfafscheidingen

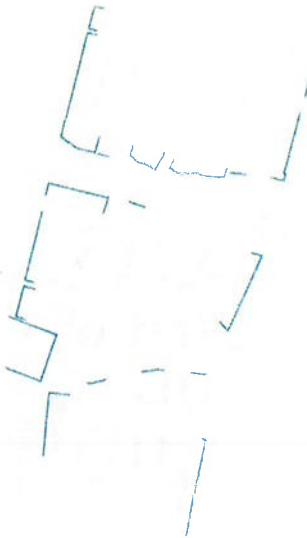
De landschappelijk ontworpen erfafscheidingen liggen aan het openbaar gebied dat bijvoorbeeld bestaat uit openbaar groen, wadi of parkgroen. Het is een beeldbepalend onderdeel in de buurtschappen en dient daarom landschappelijk ontworpen te worden in samenhang met het inrichtingsplan openbare ruimte. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het omringende landschap. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

De erfafscheiding op particulier terrein is een gemengde haag en bestaat uit een mengsel van ten minste vier soorten. Daarbij wordt in groepen van drie tot zeven stuks per soort geplant. De hagen bestaan uit minimaal twee rijen planten op de erfgrans en 50 cm daarbinnen. Het mengsel waaruit vier worden gekozen is: meidoorn, veldsluis, gele kornoelje, krentenboomje, gewone sering, liguster en haagbeuk. Eventueel kan worden gemengd met een inheemse roos; zoals hondsrans of egelantier.

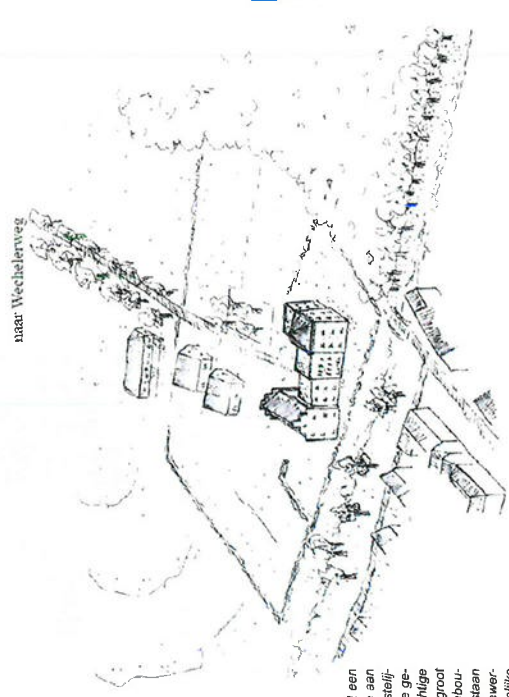
Landschappelijk ontworpen erfafscheidingen



voorbeeld landschappelijke haag



naar Wechelienweg



Uit het verhaal: Een bijzondere ontwikkeling is toch wel dat een heerschap zich wil vestigen met zijn familie aan de rand van het gehucht dicht nabij de oostelijke bostrand. Hij laat een langgevoed, havezate ge-noemd, bouwen met een oprijlaan met prachtige bomen naar de Wechelienweg. Hij bezit een groot stuk grond. Het complex bestaat uit twee gebouwen. In de bijgebouwen, de koeshuizen, staan zijn paarden en hier wonen ook zijn medewerkers. Vervolgt het langgevoed ontstaat in zuidelijke richting een pad naar de oostwest route.

Gebouwen groeiperiode 3

- bestaat uit twee van elkaar gescheiden volume, beide als 'footprint' ongeveer even groot met karakteristieke deel van het hoofdhuus heeft een zadeldak met trappaveel, vensters zijn klein en verticaal gericht. Vier verdiepingen hoog, waarbij de bovenste verdieping een volledige woning heeft.

- het torengedouw bestaat uit twee te onderscheiden delen. Het linkerdeel heeft vier verdiepingen en een plat dak. Het rechterdeel, de toren, bestaat vijf verdiepingen met een flauw dak.

- vensters zijn smal en verticaal gericht.

- eerste Koeshuus, als bijgebouw van de Havezate, vertoont dit huis architectonische overeenkomst met de Havezate

- Groeiperiode 3

- Groeiperiode 4

- Groeiperiode 5

4.8 Stabilizer Havezate

Kenmerken

De Havezate is een bekende sallandse typologie voor een landgoed. Het gebouw complex op deze plaats bestaat uit twee hoofdelementen: het hoofdhuus en het torenhuus. Zo van het hoofdhuus bestaan uit een langwerpig volume met geprononceerde koppen in de vorm van trappaveels. Het torenhuus is wellicht een robuust gebouw met een verticale geleiding en een kap. Deze gebouwen dateren uit periode 3. In periode 4 en 5 zijn aanbouwen gemaakt die het complex tot een samenhangend geheel maken, zoals bijvoorbeeld een μ -vorm.

Het complex is ruimtelijk verbonden met het Sallands landschap in noordelijke richting via een zichtlijn, de vroegere oprijlaan van de havezate. De Havezate heeft ruimtelijk een centrale positie in het stedenbouwkundig plan: op de kop van de wadi en het oostelijk deel van de ring. De twee koeshuizen zijn gesleurd aan de voormalige oprijlaan. De architectuurstijl van de koeshuizen vertoont overeenkomst met die van de Havezate uit periode 4 en 5.

Het programma omvat 24 appartementen.

Het karakter van de Havezate

De essentie van de Havezate is dat het in de loop van de groeiperiodes is ontwikkeld tot een samenhangend complex. Dit zou op onderstaande wijze het karakter en de ontstaansgeschiedenis kunnen zijn, zoals in de schets is te zien. De groeiperiodes zijn duidelijk afleesbaar.

Openbaar-privé

De hoofdree van zowel de hoofdgebouw als bijgebouw zijn aan de achterzijde gelegen. De hoofdree van het karakteristieke complex bevindt zich op de noord-zuid getichte zichtlijn vanaf de Wechelienweg.

Het eigen terrein, direct om het gebouwcomplex, en de openbare ruimte aan de voorzijde van de Havezate wordt ingericht met alle referentie de lijn van een voormalige havezate.

Tussenbouw groeiperiode 5

- is het tussenlid van de hoofdgebouw en het bijgebouw

- volume bestaat uit drie verdiepingen met een plat dak

4.9 Ankerpunten

Boerderij, schuren en bijgebouwen

Aan het einde van de groene wig op de overgang naar het open Sallands landschap is een cluster van agrarische gebouwen gelegen uit periode 7. Deze gebouwen vormen samen met het bestaande erf aan de Wechelerweg een landschappelijke eenheid.

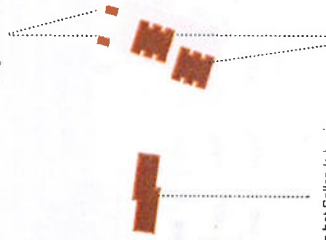
Tegen de boerand is een grote boerderij gesitueerd. Daarin zijn in twee lagen appartementen opgenomen. Deze boerderij maakt onderdeel uit van de buurtschap en raakt aan de oostzijde de open ruimte van de groene wig.

Aan de oostzijde is een tweetal grote schuren gesitueerd. Dit zijn patowoningen bestaande uit 1 bouwlaag. Deze blokken liggen als het ware wij in de ruimte van de groene wig en op de grens van de oostelijk gelegen buurtschap.

Als ontwerpogave voor de landschappelijke eenheid ligt hier een verpozings- en recreatieve plek te maken in het tussengebied in de groene wig. Daarmee wordt de bestaande boerderij niet erf onderdeel van de landschappelijke opgave.

Aan de oostzijde van het bestaande erf ligt een tweetal bijgebouwen van het totale erf. Deze bijgebouwen zijn onderdeel het ensemble agrarische gebouwen. Dit betreft twee particulier te ontwikkelen kavels.

Bijgebouwen erf



Boerderij aan het Sallands bosje

Schuren

Boerderij aan het Sallands Bosje
Als referentiebeeld voor de grote boerderij tegen de boerand is bijgeand inspiratiebeeld van appartementen in twee bouwlagen.

Schuren

In aansluiting op de beoogde agrarische sfeer kan bijgeand referentiebeeld dienen. Dit zijn patowoningen als blok en een flauw hellend dak, waardoor plaatselijk een tweede verdieping mogelijk is. De materialisatie moet worden gezocht in de sferen van het boerenerf. De totale massa vertoont de kenmerken van een grote schuur.

Bijgebouwen

Aan de Wechelerweg naast het bestaande erf is het ambitiebeeld voor de kavelbebouwing een agrarisch bijgebouw, zoals een schuur met dakoverstek.



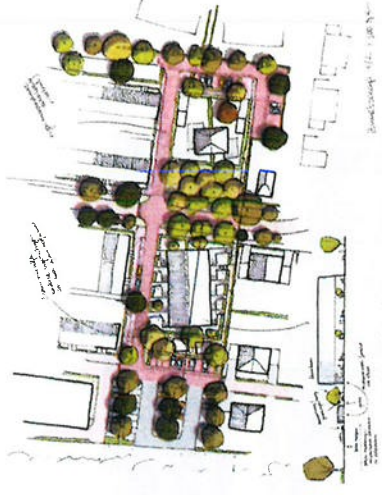
De Erven
 De oorsprong van de buurtschappen is het erf met bebouwing. Dit is het hart van iedere buurtschap en dient herkenbaar te zijn in uitdrukking van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De erven als ankerpunt zijn ontstaan in de periodes 6 en 7. Daarnaast is de kleurstelling en materialisatie vastgelegd in het Steenbrugger pallet.

De architectonische uitwerking verwijst duidelijk naar de oorsprong van de erven; agrarische bebouwing zoals schuur, hooimijt en kapschuur. De verdere groei van de erven tot buurtschappen onderscheidt zich van de erven in periode 6: een modernere vertaling van de agrarische bebouwing in de kleurstelling van het Steenbrugger pallet.

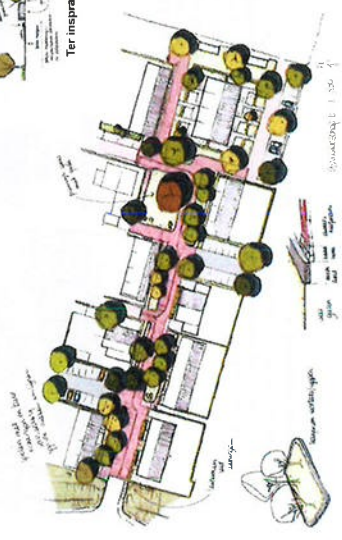


Inrichting openbare ruimte stabilizers erven
 De inrichting van de 'oorspronkelijke' erven zijn aangemerkt als ankerpunt. Het doel is om het boerenerf als inspiratie te gebruiken voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt de beleving van de erven samenhangend in zowel materialisatie en inrichting van de openbare ruimte als de gebouwen.

Het geheel ademt de sfeer van het Sallandse erf. In bijgaande schetsen is dit als voorbeeld uitgewerkt.



Ter inspiratie, uitwerking erf



Ter inspiratie, uitwerking erf



Inspiratie erven

5 Kader beeldkwaliteit Zwermdorp

5.1 Inspiratiekader Zwermdorp

Zwermdorp

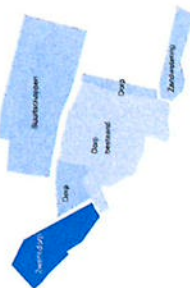
Deze buurt Zwermdorp is geïnspireerd op verstrooid in het Sallands landschap voorkomende huisjes, zoals een zwerm woningen. De buurt bestaat uit drie gebogen straatjes tussen het Sallands bosje en het Zandwateringpark. De randen van het Zwermdorp grenzen aan enerzijds aan het Zandwatering park en anderzijds aan het bos. De woningen in deze randen gaan een ruimtelijke relatie aan met de omgeving. De typologie van deze woningen past bij de kleinschaligheid van de dorpsrand waarbij een verweving met landschap aanwezig is. Dit zijn de Hallenhuizen, het Sallands type boerderij, en de houten huizen aan de "natuurlijke" bosrand. De hallenhuizen staan deels in de boomgaard van het park. De houten huizen zijn verweven met de wadzone tegen de elkenlaan van het Sallands bosje.

Uit het Verhaal

Het gebied ten noordwesten van boerdorj Steenbrugge wordt verder verkaveld. Hier vindt verdere plannelijke uitleg plaats op verzoek van een groep mensen die al snel de legenhangers van de "eigenwijzen" worden genoemd. Ze bouwen ieder voor zich een dorpswille. De één nog fraaier dan de ander in verschillende architectuurstijlen. In de boerderijen langs de rand komt woonfunctie. De rand langs het bos wordt bezet door natuurliefhebbers die ecologisch willen bouwen. Een ontstufingsweg met lussen wordt aangelegd. Het is een eigen enclave, een mindorpe gaan vormen, waar vroeger de boerderijen nog verspreid stonden. De naam Zwermdorp ontstond als een verwijzing naar wat ooit zo was.



Inspiratie Sallands zwermdorp

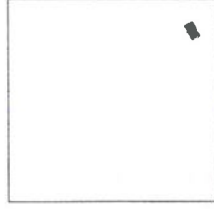




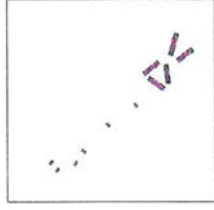
5.2 De groeiperiodes van het Zwierdorp



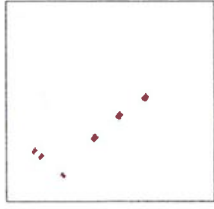
Groeiperiode 3
Huishuizen aan de rand van het Zandwateringpark



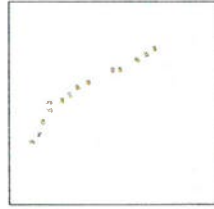
Groeiperiode 4
Schuur bij borderij – het "Theehuis"



Groeiperiode 6
Bouw van vrijstaande woningen en huiskapellen in randzone zandwateringpark en Borgeler laide; levert voor het hofje gebouwd



Groeiperiode 7
Vervolg van bouw van vrijstaande woningen en huiskapellen in randzone zandwateringpark en Borgeler laide



Groeiperiode 9
Huisbouw langs boorand



Groeiperiode 10
Afdelingsgebied met vrijstaande woningen en huiskapellen in compacte indeling aan gevelgen straatje

5.3 Steenbrugger palet

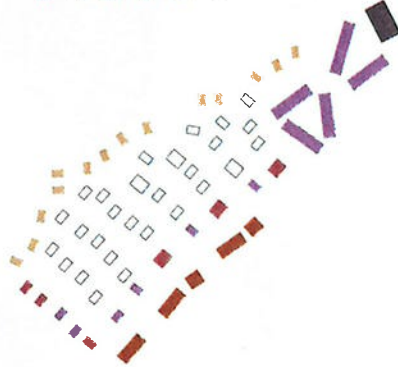
Het Zwermddorp als woongebied is ontstaan in groeiperiodes 6, 7, 9 en 10. Voor het Zwermddorp is een kleurenpalet van toepassing voor de hoofdkeuren. Het palet bestaat uit de kleuren: periode 6: rood/roos; periode 7: ossenrood; periode 9: hout-natuur of zwart en periodes 2 tot en met 8.

Voor de gevels zijn de kleuren toegedeeld vanuit de groeiperiodes uit het Verhaal. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrits van toepassing.



Abstrahering kleurwaaier

- Groeiperiode 3
- Groeiperiode 4
- Groeiperiode 6
- Groeiperiode 7
- Groeiperiode 9
- Groeiperiode 10



Groeiperiode 9
Hout, natuur of zwart

Groeiperiode 10
Keuze uit periode 2 t/m 8

6 Regels beeldkwaliteit Zwermddorp

6.1 Groeiperiode en nokrichting

Voor de groeiperiodes 3, 4, 6, 7 en 10 geldt de voorgeschreven nokrichting van het hoofdvlak op de kavel (zie bijgaande kaart). Alle woningen in het Zwermddorp voor periodes 3, 4, 6 en 7 hebben een kap, een plat dak voor de woningen in periode 9 en 10 is toegestaan op voorwaarde van toepassing van een kroon- of deklift.

Het doel hiervan is een samenhang en harmonie in ruimtelijke beleving te bereiken. Voor de periodes 6, 7 en 10 geldt orthogonaal, uitgezonderd het hofje, voor de groeiperiode 9 is de nokrichting vrij.

Kavelspoorlijnen

Voor de door particulieren te ontwikkelen kavels wordt een kavelspoorlijn meegegeven. Daarin staan regels voor de toegestane maximale bouw-massa, bijgebouwen en inrichting van de kavel, zoals parkeerterreinen en afscheidingen. Op het kavelspoor staat het te bebouwen deel van de kavel aangegeven en de vrij van bebouwing te houden ruimte tot aan de kavelgrens. Voor iedere particulier te ontwikkelen kavel wordt een op de situatie afgestemd kavelspoorlijn gemaakt.

Voorbeeld kavelspoorlijn



Groeiperiodes en nokrichtingen hoofdgebouw

regels oriëntatie en regels grondgebruik

6.2 Groeiperiode 6 en 7

Langs de zuidelijke en westelijke randzone is de beleving vanuit het Zandwateringpark en omgeving naar Steenbrugge van belang als dorpskern. Om die reden is kleurgebruik en oriëntatie van hoofdmassa vastgelegd voor periode 6 en 7. De kap is beelddoelend. De oriëntatie van de voorgevel op openbare ruimte en het landschap is van belang in de beleving van de dorpsrand vanuit het landschap.

De monstervormen die zijn ontworpen in de buurtschappen voor de periodes 6 en 7 gelden in het Zwemdom als uitgangspunt voor de referentie van steenkeuze.

Voor het hofje geldt maximaal één bouwlaag met een kap.



6.3 Groeiperiode 9

Langs de noordelijke rand van het Zwemdomp grenst de bebouwing direct aan de wadi en aan de bosrand met het laatste naar het theehuis. In deze periode geldt in aansluiting op de natuurrijke situatie dat de woningen een natuurlijke uitstraling krijgen. In aansluiting op de natuurlijke situatie aan de wadi en de bosrand wordt hier in periode 9, alle regel uitgegaan van natuurlijk materiaal in casu hout in naturel of zwart.

Groeiperiode 9

- Hout
- Natuurlijk hout, in partijen of links
- Zwart hout, gekleurd of in sub-structureel vorm of in volhulpe structuur
- Hout 100%
- Hout
- Natuurlijk hout of gekleurd of natuur



voorbeeld hout zwart



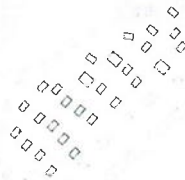
voorbeeld hout naturel



6.4 Groeiperiode 10

In periode 10 wordt het middengebied van het Zwermdorp bebouwd met dorpsse woningen in diverse architectuurstijlen. De voorgevels van de woningen worden uitgevoerd als type topgevel met een oriëntatie van de voorgevel op de openbare ruimte.

Voor periode 10 is de regel voor kleur en materiaal de keuze van de bewoners uit de bestaande periodes van Steenbrugge: te weten periode 2 tot en met 8; andere kleuren zijn niet toegestaan. Voor het dak zijn twee kleuren, licht- en donkergrijs van toepassing, zoals is aangegeven in de kleurenwaaier (pg 55).



6.5 Overgangen openbaar-prive

Tuin en hagen

De ruimtelijke drager van het Zwermdorp is het karakter van bochtige straatjes met groene omzoming bestaande uit hagen en groene bermen met aan één zijde bomen.

De afscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte van de straat dienen te bestaan uit hagen van beuk of taxus.

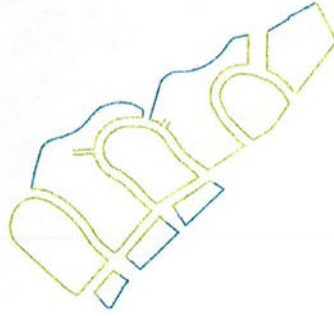
Landschappelijke afscheiding

De afscheidingen die grenzen aan het Zwermdorp en aan de wadi zijn landschappelijke hagen. Dit is een beeldbepalend onderdeel in het Zwermdorp en dient daarom landschappelijk ontworpen te worden in samenhang met het inrichtingsplan openbare ruimte. Er moet gezocht worden naar een landschappelijke oplossing die eenheid en samenhang tot stand brengt en aansluit bij het omringende landschap. In het inrichtingsplan openbare ruimte wordt dit verder uitgewerkt.

De landschappelijk haag op particuliere grond is een gemengde haag en bestaat uit een mengsel van ten minste vier soorten. Daarbij wordt in groepen van drie tot zeven stuks per soort geplant. De hagen bestaan uit minimaal twee rijen planten op de erfgrens en 50 cm daarbinnen. Het mengsel waaruit vier worden gekozen is: meidoorn, veldsdoorn, gele kornoelje, krentenboomtje, gewone sering, liguster en haagbeuk. Eventueel kan worden gemengd met een inheemse roos; zoals hondsdruif of eglantier.

LEGENDA

haag; beuk of taxus
landschappelijke
gemengde haag

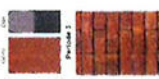
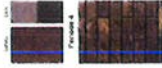


Voorbeeld profiel met hagen en grasbermen

6.7 Ankerpunt Schuur

Aan de noordzijde van de boerderij Steenbrugge "het theehuis", tevens de entree van het Zwerm-dorp, is een grote schuur gelegen die samen met de boerderij Steenbrugge een "agrarische" eenheid vormt. De grote schuur is in de vierde groei-periode van Steenbrugge gebouwd. Het erf en de omliggende bebouwing is onderdeel van het boerderij Steenbrugge "het theehuis". Dit komt mede tot uiting in de inrichting van de openbare ruimte tussen de schuur en de boerderij Steenbrugge met Kapschuur. Hierdoor krijgt de entree van het Zwermdorp het karakter van een erf. Tevens is vanaf dit erf een entree tot het Zandweidingpark voor langzaam verkeer (fiets en voetgangers).

De schuur bestaat uit een volume van twee verdiepingen met een zadeldak en is verticaal gericht.



6.6 Stabilizer Hallehuizen

Het type Hallehuis uit groeiperiode 3 wordt gekenmerkt door een langgestrekt volume, een steile kap die laag, bij de eerste verdieping begint en kleine vensters. Het programma van iedere eenheid bestaat bijvoorbeeld uit één vrijstaande woning en twee twee-onder-één kapwoningen. De overgang van openbaar naar privé is afgeboord door een haag.

Uit het Verhaal:
In de derde periode worden aan de rand van de Zandweiding drie eenheden van type hallehuizen gebouwd. De drie zoons van de boerderij Steenbrugge gaan hier wonen met hun gezin. De woningen zijn sterk georiënteerd op het park. De woningen vormen een belangrijk onderdeel van het dorpskarakter van Steenbrugge. De drie zoons van boerderij Steenbrugge hebben nog steeds het grootste deel van het land in bezit en bouwen er naast elkaar een drietal boerderij-stal combinaties. Eén van de broers start ook een fuulgaard tussen deze boerderijen en de Zandweiding in. Beide andere broers gebruiken de grond met name voor landbouw.



7 Kader beeldkwaliteit Zandweteringpark

7.1 Inspiratiekader Zandweteringpark

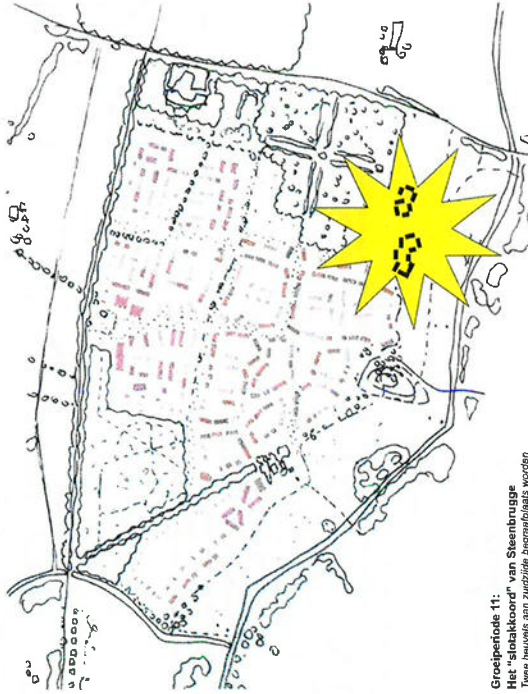
In het Zandweteringpark is de oostzijde van de het dorp Steenbrugge een tweetal clusters op verhogingen in het "ribbel"-landschap gelegen. Het parklandschap van de Zandwetering behoudt haar eigen kwaliteit: de clusters "te gast" in het park. De clusters bestaan typologisch uit hoven met doorzichten naar het omringende landschap van park en begrazingsplaats. De woningen zijn georiënteerd op het landschap. De entreezijde van de woningen is gelegen in de hoven rondom een gemeenschappelijk plek van waaruit een toegang is naar de daaronder gelegen parkeer ruimte.

Uit het verhaal "het nog niet vertelde verhaal" van de bebouwingclusters in het Zandweteringpark.

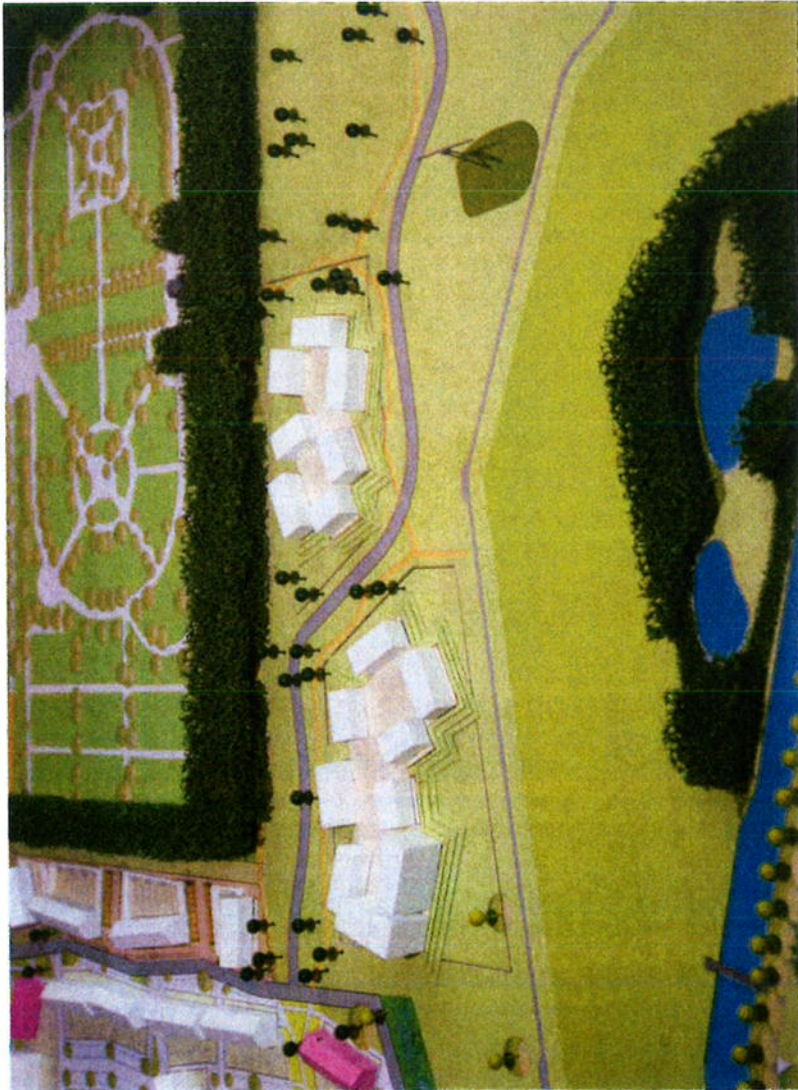
Groeiperiode 11 is het "slotakkoord" van het verhaal van Steenbrugge. De burgemeester uit periode 5 van Steenbrugge Dorp had een vooruitziend blik.



7.2 De groeiperiode van het
Zandweteringpark



Groeperiode 11:
Het "stalenkloond" van Steenbrugge
Twee huizen aan zuidzijde begravingplaats worden
gebouwd. Het nog niet verraste verhaal van
Steenbrugge





Inspiratiebeelden bebouwingsclusters

8 Regels beeldkwaliteit Zandweteringpark

8.1 Uitnodigingsdocument

De bebouwing in het Zandweteringpark maakt onderdeel uit van periode 11: "het nog vertelde verhaal".

Regels voor beeldkwaliteit worden opgesteld in het kader van een uitvraag door de gemeente Deventer.

De uitvraag wordt geformuleerd in een te zijner tijd op te stellen uitnodigingsdocument. Die uitnodiging zal in stedenbouwkundig opzicht draaien om het antwoord op de vraag: "wat is het nog niet vertelde verhaal?"

Inspiratiebeelden bebouwingsclusters

7.3 Steenbrugger palet



Bijlagen

afzonderlijke documenten

1. Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Dorp, oktober 2015
2. Het verhaal van de groei van Steenbrugge
3. Kavelspoor Zwermdorp en overige PO kavels in Buurtschappen
4. Uitnodigingsdocument ontwikkelvelden Zandweteringpark
5. Tabel puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Steenbrugge

Bijlagen

Bronvermelding

- Steenbrugge Deventer, beeldkwaliteitsplan, een narratieve benadering, Luc Bos Stedenbouwkundigen, 7 april 2010
- Beeldkwaliteitsplan Steenbrugge Dorp, oktober 2015
- Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg, schetsontwerp openbare ruimte, 25 februari 2021

Colofon

Deze rapportage Beeldkwaliteitsplan Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig plan Steenbrugge vervolg is opgesteld door Luc Bos Stedenbouwkundige in samenwerking met en in opdracht van de gemeente Deventer.

Werkteam Luc Bos Stedenbouwkundige

Luc Bos – stedenbouwkundige/architect
Arantha van der Lee – ontwerper-tekenaar
Henk de Hol – landschapsarchitect
Evelien de Mey – landschapsarchitect
Ger-Jan Lijn – stedenbouwkundig tekenaar
Chris Rodenburg – kunstenaar-voorzitter

In samenwerking met:
Rob Smetsers – stedenbouwkundige gemeente Deventer

© Luc Bos Stedenbouwkundige

Alles uit deze uitgave mag worden vernieuwelijkd en/of openbaar gemaakt mits de bron en auteur wordt vermeld.

Leusden, 19 april 2021



**Bijlage 4 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

**Bijlage 4 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

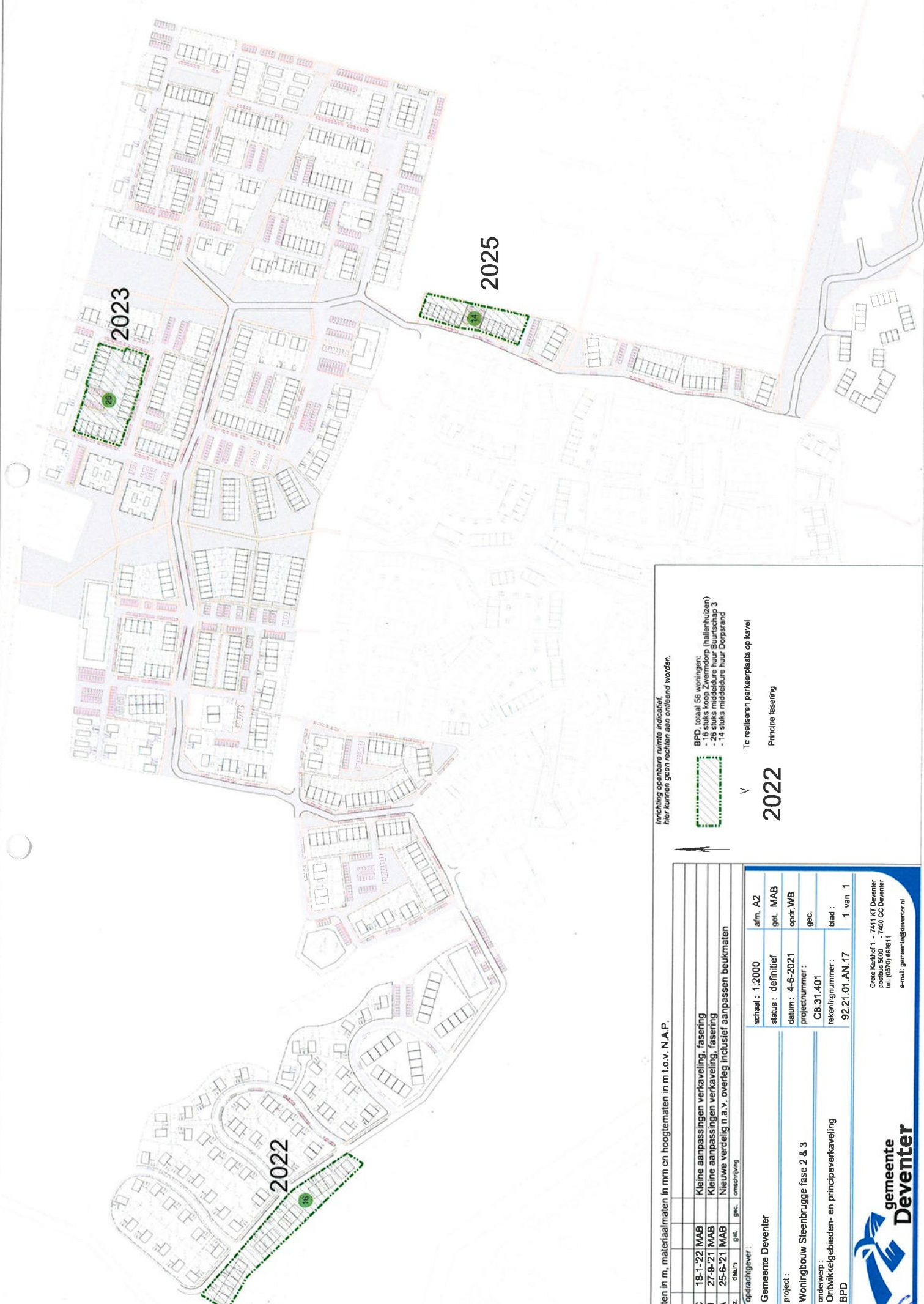
Deze bijlage wordt nog opgesteld en later toegevoegd

**Bijlage 5 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

**Bijlage 6 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021



Inrichting openbare ruimte indicatief, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

- 26 stuks openbare parkeerplaatsen
- 26 stuks openbare fietsplaatsen op 3
- 14 stuks middeldure huur Dorpsrand

V Te realiseren parkeerplaats op kavel
Principes fasing

2022

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m, t.o.v. N.A.P.

WZ	datum	tit.	goc.	omschrijving
C	18-1-22	MAB		Kleine aanpassingen verkaveling, fasing
B	27-9-21	MAB		Kleine aanpassingen verkaveling, fasing
A	25-6-21	MAB		Nieuwe verdelig n.a.v. overleg inclusief aanpassen beukmaten

opdrachtgever:	Gemeente Deventer	schaal:	1:2000	afm.	A2
project:	Woningbouw Steenbrugge fase 2 & 3	situas:	definitief	get.	MAB
ontwerp:	Ontwikkelgebieden- en principeverkaveling	datum:	4-6-2021	opdr.	WB
BPD		projectnummer:	C8.31.401	gec.	
		tekeningnummer:	92.21.01.AN.17	blad:	1 van 1

Grote Kerkhof 1 - 7411 KT Deventer
 telefoonnummer: 0570 888811
 fax: 0570 888811
 e-mail: gemeente@deventer.nl



**Bijlage 7 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

**Bijlage 7 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

Het inrichtingsplan wordt nog opgesteld en later toegevoegd.

**Bijlage 8 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

Bijlage 8

Uitgiftevoorwaarden Bouwrijpe bouwgronden behorende bij de Koop- en Realisatie overeenkomst Steenbrugge tussen BPD/SBO/VanWonen en de gemeente Deventer d.d. 1 september 2021



Artikel 1 Te leveren het Bouwterrein

De juiste grootte en ligging van het te leveren **Bouwterrein** zal worden vastgesteld na ambtshalve opmeting vanwege het kadaster op aanwijzing van de **Gemeente**.

Afwijkingen ten opzichte van de oppervlakten vermeld in de Koop- en realisatie overeenkomst zullen aan geen der partijen enig recht verlenen.

Artikel 2 Betaling koopsom

- 2.1. Betaling van de koopsom zal geschieden op een door de Gemeente aan te wijzen bankrekening c.q. via de notaris uiterlijk bij het passeren van de akte van levering.
- 2.2. Ingeval van gehele of gedeeltelijke te late betaling van de koopsom is BPD/SBO/VanWonen tot aan het tijdstip van daadwerkelijke betaling een boeterente (exclusief BTW) verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente.
- 2.3. Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten zijn voor rekening van BPD/SBO/VanWonen. Alle lasten en belastingen, welke van het Bouwterrein worden geheven, komen vanaf de datum van levering of de datum van eerdere ingebruikneming voor rekening van BPD/SBO/VanWonen. In geval van een tussentijdse ontbinding van deze overeenkomst zal nimmer restitutie plaatsvinden van reeds door BPD/SBO/VanWonen betaalde eigenaarslasten en zullen inmiddels reeds verschuldigd geworden doch nog niet betaalde eigenaarslasten alsnog voor rekening van BPD/SBO/VanWonen worden gebracht.

Paraaf BPD/SBO/VanWonen:

Paraaf Gemeente:

Artikel 3 Levering

- 3.1 De akte van levering wordt gepasseerd door een, na overleg met BPD/SBO/VanWonen, door de Gemeente aan te wijzen Deventer notaris.
- 3.2. Het Bouwterrein kan door BPD/SBO/VanWonen gedeeltelijk in gebruik en genot worden aanvaard zodra de akte van levering zal zijn gepasseerd of zoveel eerder als door de Gemeente schriftelijk zal zijn toegestaan. Aan haar toestemming tot eerdere ingebruikneming kan de Gemeente voorwaarden verbinden. In ieder geval zal alsdan de gehele koopsom moeten zijn voldaan.
- 3.3 Het Bouwterrein zal aan BPD/SBO/VanWonen in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van levering bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. BPD/SBO/VanWonen verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijvende en/of voortvloeiend uit de aankomsttitel. BPD/SBO/VanWonen verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akte.
- 3.4 BPD/SBO/VanWonen dient er, in verband met de bouwplannen, zelf voor zorg te dragen dat de percelen over voldoende draagvermogen beschikken.
- 3.5 Het Bouwterrein zal worden geleverd vrij van hypotheek en beslagen en de Gemeente zal vrijwaring verlenen voor uitwinning.
- 3.6 BPD/SBO/VanWonen kan het te leveren Bouwterrein in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden.
- 3.7 Vanaf de aflevering zijn de gronden voor risico van de BPD/SBO/VanWonen.
- 3.8 De aflevering van het te leveren perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het passeren van de notariële akte van levering.
- 3.9 In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in deze overeenkomst niet anders is bepaald, partijen laten opnemen:
 - a. De gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering;
 - b. Alle mandeligheden, erfdiensbaarheden en opstalrechten ten behoeve en ten laste van het te leveren perceel.

Artikel 4 Bodem

- 4.1 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het te leveren perceel is verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Greenhouse Advies, Rapportage Verkennend bodemonderzoek Steenbrugge te Deventer met als referentie 211123_150407 d.d. 21 december 2021. Dit rapport is aan BPD/SBO/VanWonen verstrekt.
- 4.2 Aan partijen is niet meer of anders bekend dan wat in het, hiervoor bij lid 4.1 genoemde, rapport staat vermeld omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Partijen verklaren kennis te hebben genomen van de inhoud van het rapport.
- 4.3 Op basis van de gegevens verkregen uit het, hiervoor bij lid 4.1 genoemd, verkennend bodemonderzoek, blijkt dat het te leveren Bouwterrein op grond van milieuhygiënische criteria geschikt is voor de voorgenomen bestemming. Aan de Gemeente is niet bekend dat het te leveren perceel in verband met verontreiniging van dat te leveren perceel niet gebruikt kan worden voor de voorgenomen bestemming.

Paraaf BPD/SBO/VanWonen:

Paraaf Gemeente:

- 4.4 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van het te leveren perceel beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 4.5 Op het moment van leveren zorgt de Gemeente voor een NEN 5740 onderzoek t.b.v. aanvragen omgevingsvergunning. Dit onderzoek vindt plaats na het bouwrijp maken van de kavels. De termijn dat dit onderzoek bruikbaar is voor aanvragen omgevingsvergunning is vijf jaar.

Artikel 5 Aansprakelijkheid

BPD/SBO/VanWonen draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de verdeling van het Bouwterrein in aan derden te verkopen bouwpercelen/kavels/woningen. BPD/SBO/VanWonen zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken terzake van derden.

Artikel 6 Kwalitatieve verplichtingen

- 6.1 Partijen komen overeen dat de hierna in dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het te leveren Bouwterrein en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de percelen geheel of gedeeltelijk in eigendom zal/ zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 6.2 BPD/SBO/VanWonen dient te dulden dat ten laste van het Bouwterrein en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen te leveren percelen van de Gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de Gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het te leveren Bouwterrein.
Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.
- 6.3 In de akte van levering zullen afhankelijk van het bouwplan/programma de noodzakelijke beperkingen en/of verplichtingen worden opgenomen conform het dan geldend gemeentelijke beleid. Dit betreft bijvoorbeeld de verplichting om aangebrachte of aan te brengen infiltratievoorzieningen, duurzame warmtevoorzieningen, parkeerplaatsen, opstallen, werken en/of beplantingen in stand te houden en te onderhouden. Voorts zal gelet op de gemeentelijke doelgroepenverordening bij bepaalde woningen gedurende een periode van 5 jaar een anti-speculatiebeding en/of een zelfbewoningsplicht van toepassing zijn. Ook kunnen in het kader van beeldkwaliteit beperkingen en/of verplichtingen aan de orde zijn.
- 6.4 Bij overtreding van hetgeen omschreven in dit artikel is BPD/SBO/VanWonen aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van € 35.000,- verschuldigd, zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Paraaf BPD/SBO/VanWonen:

Paraaf Gemeente:

Artikel 7 Kettingbedingen

- 7.1 BPD/SBO/VanWonen is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bij artikel 6 bepaalde, bij overdracht van het geheel of gedeelte van het Bouwterrein, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in dat artikel bepaalde in de notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 35.000,- ten behoeve van de Gemeente.
- 7.2 Op gelijke wijze als hiervoor bij lid 7.1 bepaald, en onder gelijke boete als hiervoor in lid 7.1 bepaald, verbindt de BPD/SBO/VanWonen zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid 7.1 bedoelde artikel als de in lid 7.1 en dein dit lid 7.2 genoemde als verplichting door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Paraaf BPD/SBO/VanWonen:

Paraaf Gemeente:

**Bijlage 9 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

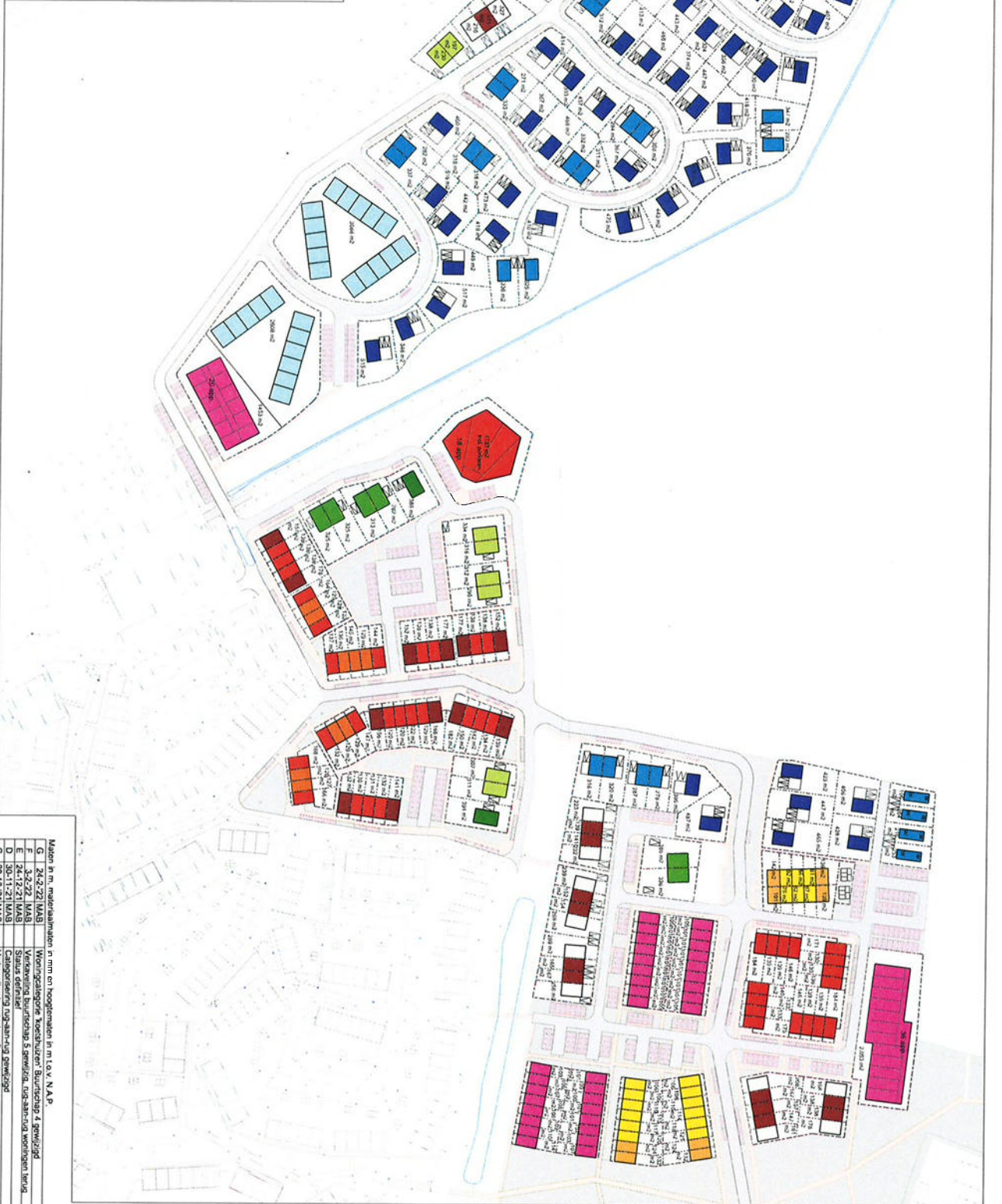
Zaaknummer 300380-2021

**Bijlage 10 bij
de koop- en realisatieovereenkomst tussen gemeente Deventer en BPD Ontwikkeling BV
inzake de ontwikkeling en realisatie van 56 woningen in Steenbrugge te Deventer.
D.d. 22 maart 2022**

Zaaknummer 300380-2021

- Legenda**
- Kavelgrens openbaar-privé
 - Tussengrens kavels
 - Oppervlakt kavell
 - Parkeerplaats op kavel enkel/dubbel

- Woningcategorieën**
- Sociale huur
 - Middeldure huur
 - Sociale koop 185.000
 - Sociale koop 200.000
 - Vrije sector 220.000
 - Vrije sector 250.000
 - Vrije sector 275.000
 - Vrije sector 290.000
 - Vrije sector 310.000
 - Vrije sector 345.000
 - Vrije sector 420.000
 - Vrije sector 450.000
 - PO 2-koop
 - PO v/stand
 - PO woonwaggen
 - PO



Ontwerp openbare ruimte nog in bewerking
 Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden

Maten in m, matenafstanden in mm en hoekenmaten in ° en L.v.V. N.A.B.

G	24,3-221	NAB	Woningcategorieën, Koninghuizen, Bouwvoorschrift 4 gewijzigd
E	3,2-22	NAB	Woningvoorschrift, Bouwvoorschrift 5 gewijzigd, Bouwvoorschrift 6 gewijzigd
D	30,1-21	NAB	Staatsovername, Bouwvoorschrift 5 gewijzigd, Bouwvoorschrift 6 gewijzigd
C	20,1-0-21	NAB	Verkeersvoorschrift, Bouwvoorschrift 5 gewijzigd

opdrachtgever: Gemeente Davenport

project: Woningbouw Steenbrugge fase 2 & 3

ontwerper: Prinsenvierkaveling, woningbouwopdrachten en oppervlakte kavels

invasennummer: 92.21.01.AN.09

schaal: 1:1000

datum: 04-2021

projectnummer: CA.31


blad: 1 van 2

ontwerper: Gemeente Davenport
 Postbus 10000, 3440 DB Davenport
 t: (0370) 188111
 e: info@gemeentevierkant.nl

















60



Legenda

-  Kavelgrens openbaar-privé
-  Tussengrens kavels
-  Oppervlak kavel

Woningcategorieën

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------|
|  | Sociale huur |  | Vrije sector 310.000 |
|  | Middeldure huur |  | Vrije sector 345.000 |
|  | Sociale koop 185.000 |  | Vrije sector 420.000 |
|  | Sociale koop 200.000 |  | Vrije sector 460.000 |
|  | Vrije sector 220.000 |  | PO 2-kap |
|  | Vrije sector 250.000 |  | PO vrijstaand |
|  | Vrije sector 275.000 |  | PO woonwagen |
|  | Vrije sector 290.000 |  | CPO |

Ontwerp openbare ruimte nog in bewerking

Maten in m, materiaalmaten in mm en hoogtematen in m t.o.v. N.A.P.				
G 24-2-22 MAB	Woningcategorie 'koelhuizen' Buurtschap 4 gewijzigd			
F 3-2-22 MAB	Verkaveling buurtschap 5 gewijzigd, ru-aan-rug woningen terug			
E 24-12-21 MAB	Status definitief			
D 30-11-21 MAB	Categorisering Rug-aan-rug gewijzigd			
C 20-10-21 MAB	Verkaveling buurtschap 5 gewijzigd			
nr	datum	get.	get.	omschrijving

Opdrachtgever:		schaal: 1:1000	afm. A1
Gemeente Deventer		status: definitief	get. MAB
project:		datum: 1-4-2021	opdr. WB
Woningbouw Steenbrugge fase 2 & 3		projectnummer:	get.
onderwerp:		CB.31.*	
Principeverkaveling, woningcategorieën en oppervlakte kavels		tekeningnummer:	blad:
		92.21.01.AN.09	2 van 2